

## Formuleblad

---

Voor de beantwoording van vraag 8 en 21 zijn de volgende formules beschikbaar:

$$8 \quad \text{pay out ratio} = \frac{\text{dividend}}{\text{beleggingsresultaat}} \times 100\%$$

$$21 \quad \text{gemiddelde bezettingsgraad} = \frac{\text{gebruikte baanuren}}{\text{beschikbare baanuren}} \times 100\%$$

## Informatiebron 1

---

### VastNed Retail nv

VastNed Retail nv, opgericht in 1986, is een vastgoedbeleggingsfonds dat belegt in high street shops, winkelcentra en grootschalige aan de rand van een stad gelegen detailhandelsvestigingen. Zij belegt hoofdzakelijk in de eurozone. Deze winkelpanden worden door VastNed Retail aangekocht en vervolgens verhuurd.

De vastgoed (= onroerend goed) portefeuille is eind 2011 als volgt samengesteld:

- 55% high street shops
- 30% winkelcentra
- 14% perifere detailhandelsvestigingen
- 1% overig (o.a. bioscopen)

VastNed Retail heeft eind 2011 belegd in de volgende landen:

- 38% Nederland
- 21% Spanje
- 21% Frankrijk
- 15% België
- 4% Turkije
- 1% Portugal

VastNed Retail is van plan om in het eerste kwartaal van 2012 een winkelpand ter waarde van € 1.600.000,- in Istanbul (Turkije) te kopen en het dan te gaan verhuren. Het huurcontract (huur per jaar € 128.000,-) wordt niet in Turkse Lira, maar in euro's afgesloten. De winkel is gelegen in de Istiklal Caddessi en is daarmee een high street shop.

---

## Informatiebron 2

---

### Risico's VastNed Retail

<b>soort risico</b>	<b>wat houdt het risico in?</b>
strategisch risico	Wanneer eenzijdig belegd wordt in één of enkele (winkel)sectoren/landen kunnen er grote schommelingen in het bedrijfsresultaat optreden.
valutarisico	Wanneer belegd wordt in het buitenland kunnen wisselkoersveranderingen grote schommelingen in het bedrijfsresultaat veroorzaken.
financieringsrisico	Wanneer in hoge mate aankopen gefinancierd worden met vreemd vermogen, kan mogelijk niet voldaan worden aan rente- en aflossingsverplichtingen.
renterisico	Veranderingen in het rentepercentage kunnen grote schommelingen in het beleggingsresultaat veroorzaken.

### Informatiebron 3

#### Risicobeleid van VastNed Retail

<b>soort risico</b>	<b>beleid</b>
strategisch risico	VastNed streeft naar goede spreiding over verschillende typen winkelobjecten, huurders en locaties. Het streven is hierbij om het aandeel van high street shops te laten stijgen tot 65% van de vastgoedportefeuille. Ook streeft VastNed naar een goede spreiding over landen.
valutarisico	Doordat er overwegend wordt belegd in de eurozone, wordt het valutarisico beperkt. Slechts een gering deel van de beleggingen is in Turkije, waardoor een eventuele verandering van de wisselkoers van de Turkse lira geen grote invloed heeft op het resultaat.
financieringsrisico	Streefcijfer 1: het beperken van het kort vreemd vermogen tot hooguit een kwart van het totaal vreemd vermogen.  Streefcijfer 2: de solvabiliteit is ten minste 45% (eigen vermogen als percentage van het balanstotaal).
renterisico	Streefcijfer 3: twee derde van het nieuwe vreemd vermogen moet een vaste rente hebben.  Streefcijfer 4: de lange leningen moeten een looptijd hebben van ten minste 3 jaar.

## Informatiebron 4

### Financiële gegevens

Debet	Balans VastNed Retail per 31 december (getallen × € 1.000)				Credit	
	2011	2010		2011	2010	
Vastgoed- portefeuille	1.995.538	1.861.401	Geplaatst aandelenkapitaal	92.476	91.326	
Materiële vaste activa	1.080	997	Agioreserve	474.721	472.554	
Overige vaste activa	<u>1.456</u>	<u>904</u>	Overige reserves	397.883	542.559	
<b>Totaal vaste activa</b>	<b>1.998.074</b>	<b>1.863.302</b>	Totaal beleggingsresultaat	<u>109.825</u>	<u>71.346</u>	
			<b>Totaal eigen vermogen</b>	<b>1.074.905</b>	<b>1.035.093</b>	
Debiteuren	8.764	22.474				
Overige vorderingen	411	2.479	Voorzieningen	25.329	23.989	
Liquide middelen	<u>7.383</u>	<u>5.739</u>	Langlopende leningen o/g	662.059	597.616	
<b>Totaal vlottende activa</b>	<b>16.558</b>	<b>30.692</b>	Overige langlopende schulden	<u>49.554</u>	<u>52.017</u>	
			<b>Totaal lang vreemd vermogen</b>	<b>736.942</b>	<b>673.622</b>	
			Schulden aan kredietinstellingen	121.544	102.474	
			Overige schulden	<u>81.241</u>	<u>82.805</u>	
			<b>Totaal kort vreemd vermogen</b>	<b>202.785</b>	<b>185.279</b>	
	<u>2.014.632</u>	<u>1.893.994</u>		<u>2.014.632</u>	<u>1.893.994</u>	

<i>getallen in €</i>	31 december 2011	31 december 2010
Beurskoers per aandeel	51,98	45,80
Nominale waarde per aandeel	5,00	5,00

## Informatiebron 5

### Financiële gegevens

<b>Winst- en verliesrekening VastNed Retail (getallen × € 1.000)</b>				
	<b>2011</b>		<b>2010</b>	
Brutohuuropbrengst		126.638		130.562
Exploitatiekosten		<u>7. 14.798</u>		<u>7. 14.881</u>
Netto huuropbrengst		111.840		115.681
Renteopbrengsten	812		492	
Rentekosten	<u>7. 31.698</u>		<u>7. 32.949</u>	
Financierings- resultaat		<u>7. 30.886</u>		<u>7. 32.457</u>
Algemene kosten		<u>7. 6.605</u>		<u>7. 7.091</u>
<b>Totaal direct beleggingsresultaat</b>		74.349		76.133
Herwaardering onroerendgoed- portefeuille	<u>35.476</u>			<u>7.147.479</u>
<b>Totaal indirect beleggingsresultaat</b>		35.476		<u>7.147.479</u>
<b>Totaal beleggingsresultaat</b>		109.825		<u>7. 71.346</u>

## Informatiebron 6

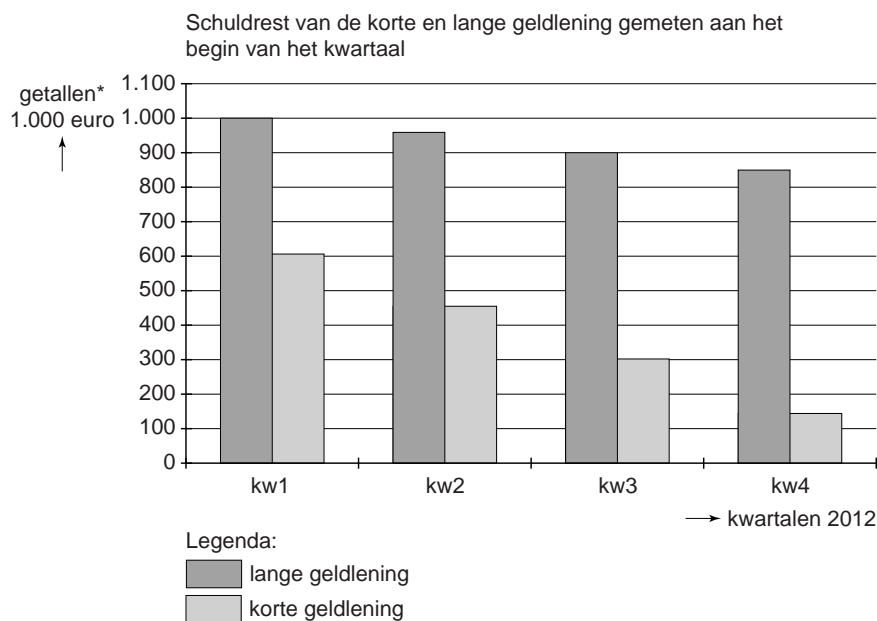
### De financiering van het Turkse winkelpand

VastNed Retail zal de aankoop van het pand geheel met vreemd vermogen financieren:

- € 1.000.000,- met een 4% lange geldlening;
- € 600.000,- met een 3% korte geldlening.

De leningen worden per 1 januari 2012 afgesloten. De rente op de korte geldlening is vast en op de lange geldlening variabel. Bij een variabele rente kan de geldverstrekker de rente op elk moment aanpassen.

In de onderstaande grafiek is voor beide lineaire leningen, waarop aan het eind van elk kwartaal wordt afgelost, de schuldrest in beeld gebracht.



## Informatiebron 7

---

### Gegevens over sportcentrum All Inn

Sportcentrum All Inn heeft tennisbanen, een sporthal, een fitnessruimte en squashbanen. Daarnaast zijn er kleedruimtes (met kluisjes, douches en sauna) en een grand café.

#### – Openingstijden

openingstijden:	maandag	9.00 - 22.30 uur
	dinsdag	9.00 - 22.30 uur
	woensdag	9.00 - 22.30 uur
	donderdag	9.00 - 22.30 uur
	vrijdag	9.00 - 22.30 uur
	zaterdag	9.00 - 22.30 uur
	zondag	9.00 - 18.00 uur

#### – Huurtarief per squashbaan per 30 minuten

maandag tot en met vrijdag	09.00 – 18.00 uur	€ 10
	18.00 – 22.30 uur	€ 15
zaterdag en zondag	hele dag	€ 10

Alle tarieven zijn per baan, dus voor 2 personen.

Voor verenigingen gelden speciale tarieven.



## Informatiebron 8

### Lidmaatschap van Squashed

soort lid	contributie	speelmogelijkheden
full time lid	€ 240 per jaar	onbeperkt
daglid	€ 160 per jaar	doordeweeks tot 18.00 uur en in het weekend
juniorlid (juniorleden zijn dagleden tot en met 17 jaar)	€ 100 per jaar	doordeweeks tot 18.00 uur en in het weekend

Voordelen van het lidmaatschap van Squashed zijn:

- kosteloos een baan voor 30 minuten reserveren;
- deelname aan de door de vereniging georganiseerde evenementen zoals toernooien, interne competitie, clubavonden, regionale competitie enz.;
- zes keer per jaar een nieuwsbrief om op de hoogte te blijven van de activiteiten binnen de vereniging.

### Aantal leden in 2011-2012 en het aantal gebruikte baanuren per week

soort lid	aantal	totaal aantal baanuren
full time lid	.....	219
daglid	90	22
juniorlid	40	<u>10</u>
		251

## Informatiebron 9

### Balans en overzicht van ontvangsten en uitgaven

<b>Balans Squashed per 31 juli 2012 (getallen in €)</b>			
<b>Debet</b>			<b>Credit</b>
Ballenkanon	575	Eigen vermogen	7.980
Materiaal	171		
Nog te ontvangen contributie 2011-2012	3.120		
Bank	4.114		
	<u>7.980</u>		<u>7.980</u>

Toelichting:

De nog te ontvangen contributie heeft uitsluitend betrekking op full time leden.

<b>Overzicht van ontvangsten en uitgaven van 1 augustus 2011 tot en met 31 juli 2012 (getallen in €)</b>			
<b>Ontvangsten</b>			<b>Uitgaven</b>
Contributie 2010-2011	1.440	Baanhuur 2011-2012	105.000
Contributie 2011-2012	99.280	Lidmaatschap SBN	9.800
Sponsors	20.000	Competitietrainingen	700
Competitiebijdrage	1.080	Competitiekleding	1.800
		Toernooien	1.600
		Bestuur	180
		Saldo	2.720
	<u>121.800</u>		<u>121.800</u>

## Informatiebron 10

### Gegevens voor het seizoen 2012-2013

#### Ledenadministratie:

soort lid	vertrokken per 31 juli 2012	nieuw per 1 augustus 2012	totaal aantal leden in seizoen 2012-2013
full time lid			352
daglid	5	8	...
juniorlid	10	6	...

Naar verwachting zal het aantal leden tijdens het seizoen 2012-2013 niet veranderen.

## Informatiebron 11

### Verwachte ontvangsten en uitgaven voor 2012-2013

Alle ontvangsten en uitgaven lopen via de bank.

Ontvangsten	
Contributie	De nog te ontvangen contributie van het seizoen 2011-2012 zal in het seizoen 2012-2013 worden ontvangen.
	Er zijn geen vooruitontvangen contributies.
	De contributiebedragen per lid worden (voorlopig) niet gewijzigd ten opzichte van het seizoen 2011-2012.
Sponsors	Er zijn nieuwe contracten met de sponsors afgesloten, waardoor de sponsorontvangsten zullen stijgen met € 16.114,- ten opzichte van het seizoen 2011-2012. In de nieuwe contracten is afgesproken dat het sponsorgeld zal worden ontvangen in december 2012.
Competitiebijdrage	De bijdrage voor leden die mee willen doen aan de competitie is vastgesteld op € 38 per persoon. Er zullen 7 teams meedoen aan de competitie. Een team bestaat uit 5 spelers. Alle spelers betalen de bijdrage voor aanvang van de eerste competitiewedstrijd.

<b>Uitgaven</b>	
Baanhuur	De uitgaven aan baanhuur zullen door de huur van een extra baan stijgen. De huur per baan blijft gelijk aan die van het vorige seizoen.
Lidmaatschap SBN	Voor full time leden wordt door Squashed € 30,- per lid aan lidmaatschap aan SBN betaald. Alleen voor full time leden is er een lidmaatschapsbijdrage aan SBN.
Competitietrainingen	Met ingang van het seizoen 2012-2013 wordt de trainer betaald. De trainer krijgt voor het verzorgen van de competitietrainingen € 10,- per training. Elk team traint in totaal 12 keer. De vergoeding voor de trainer wordt in het seizoen 2012-2013 maandelijks achteraf betaald in de eerste week van de volgende maand.
Competitiekleding	De uitgaven in het seizoen 2012-2013 aan competitiekleding zullen € 100,- per team zijn.
Toernooi en bestuur	zijn gegeven