

Vraag	Antwoord	Scores
-------	----------	--------

Opgave 2

4 maximumscore 2

Pensioenfondsen hebben te maken met toekomstige verplichtingen. Wanneer de beleggingsresultaten van VastNed Retail sterk schommelen, komen de toekomstige uitkeringen mogelijk in het gedrang.

5 maximumscore 2

Voorbeelden van een juist antwoord zijn:

- Er is sprake van een belegging in een Turks winkelpand dat gekarakteriseerd kan worden als een high street shop. Dit past binnen het beleid het percentage beleggingen in high street shops te verhogen.
- Er is sprake van een grotere landenspreiding. Turkije vormt nu slechts 4% van de vastgoedportefeuille.

6 maximumscore 1

De ontvangsten (huur) zijn in euro's.

7 maximumscore 3

- Aantal geplaatste aandelen = $\frac{92.476.000}{5} = 18.495.200$ 1
- Intrinsieke waarde per aandeel op 31 december 2011 bedraagt $\frac{1.074.905.000}{18.495.200} = € 58,12$ 1
- De beurskoers van 31 december 2011 van € 51,98 ligt niet boven de intrinsieke waarde per aandeel, dus voldoet niet aan de voorwaarde 1

8 maximumscore 2

- Een lagere pay out ratio betekent dat een groter deel van de winst wordt gereserveerd 1
- Winstreserves vormen een onderdeel van het eigen vermogen 1

9 maximumscore 2

Indirect beleggingsresultaat is de waardeinstijging van de winkelpanden. Deze waardeinstijging komt niet tot uitdrukking in een stijging van de liquide middelen.

Opmerking

0 of 2 punten toekennen.

Vraag	Antwoord	Scores
-------	----------	--------

10 maximumscore 2

- streefcijfer 1:

$$\frac{\text{kort vreemd vermogen}}{\text{totaal vreemd vermogen}} = \frac{202.785 + 600}{939.727 + 1.600} = 0,216$$
1
- streefcijfer 2:
 solvabiliteit: $\frac{1.074.905}{2.014.632 + 1.600} \times 100\% = 53,31\%$
1

11 maximumscore 1

$$\frac{600.000}{4 \times 150.000} \times 1 \text{ jaar} = 1 \text{ jaar}$$

12 maximumscore 4

soort risico	past binnen risicobeleid ja/nee	motivatie waarom wel/niet
strategisch risico	ja	een verwijzing naar vraag 5
valutarisico	ja	een verwijzing naar vraag 6
financieringsrisico	ja	streefcijfer 1: $\frac{\text{kort vreemd vermogen}}{\text{totaal vreemd vermogen}} =$ $0,216 < 0,25$ streefcijfer 2: solvabiliteit is $53,31\% > 45\%$
renterisico	nee	streefcijfer 3: Van de financiering van het Turkse pand heeft slechts $\frac{600}{1.600}$ deel een vaste rente. Dit is minder dan $\frac{2}{3}$. streefcijfer 4: De looptijd van de lange lening: $\frac{1.000.000}{4 \times 50.000} \times 1 \text{ jaar} = 5 \text{ jaar} (> 3 \text{ jaar}).$

- strategisch risico + valutarisico + financieringsrisico 2
- renterisico 2