

## Opgave 5

*Bij deze opgave horen de informatiebronnen 5 tot en met 9. Informatiebron 5 gaat over het rendement en risico van beleggingsmaatschappij Locatero B.V. Informatiebron 6 gaat over de beoordeling door Simon Roodenburg van het rendement en de risico's. In informatiebron 7 staat een overzicht van het onroerend goed van Locatero B.V. Informatiebron 8 bevat de financieringsstructuur van Locatero B.V. en in informatiebron 9 staan de kosten van Locatero B.V. over 2006.*

Beleggingsmaatschappij Locatero B.V. (zie informatiebron 5), opgericht op 1 januari 2004, biedt particuliere beleggers de mogelijkheid te beleggen in een landelijk gespreide vastgoedportefeuille.

Aan Simon Roodenburg wordt de mogelijkheid geboden om per 1 januari 2006 tien aandelen in deze beleggingsmaatschappij over te nemen tegen een overnameprijs van € 16.100,- per aandeel.

Om een weloverwogen besluit te nemen heeft Simon Roodenburg informatie ingewonnen. In informatiebron 5 staat een algemene beschrijving van de beleggingen van Locatero B.V. en de daaraan verbonden risico's voor de belegger. De wijze waarop Simon persoonlijk de genoemde risico's en het rendement voor deze belegging afweegt en uitdrukt in een score, staat in informatiebron 6. Simon zal de aandelen Locatero B.V. aankopen als de totaalscore positief is.

Het in informatiebron 5 genoemde debiteurenrisico kan door Locatero B.V. zowel bij afsluiten van het huurcontract als gedurende de looptijd van het huurcontract beperkt worden.

- 1p **18**  Noem een maatregel die Locatero B.V. kan nemen om het debiteurenrisico te beperken.

Simon stelt in informatiebron 6 dat hij het debiteurenrisico van Locatero B.V. verwaarloosbaar klein acht. Deze opvatting heeft Simon gebaseerd op informatiebron 7 waarin staat dat het aantal huurders beperkt is en dat alle huurders op één na, grote supermarktorganisaties zijn.

- 1p **19**  Geef een verklaring die de opvatting van Simon over het debiteurenrisico van Locatero B.V. twijfelachtig maakt.
- 3p **20**  Bereken met behulp van informatiebron 7 de totale huuropbrengst van Locatero B.V. over het jaar 2006. Ga er daarbij van uit dat de aflopende contracten in 2006 (geïndexeerd) voortgezet worden.
- 3p **21**  Bereken de procentuele daling van de totale huuropbrengst van Locatero B.V. over 2006 als de tussen 1 januari 2006 en 31 december 2006 aflopende huurcontracten niet voortgezet worden.

In informatiebron 6 staat vermeld hoe Simon het renterisico wil berekenen.

- 2p **22**  Bereken met behulp van informatiebron 8 de verwachte totale rentelasten van Locatero B.V. over het jaar 2006 als de marktrente in 2006 niet verandert.
- 3p **23**  Bereken de procentuele stijging van de verwachte totale rentelasten over 2006, als de marktrente op 1 januari 2006 met één procentpunt zou stijgen.

In verband met de rendementsberekening stelt Simon een resultatenbegroting op volgens het model op de uitwerkbijlage. Uit het jaarverslag heeft Simon een overzicht (zie informatiebron 9) opgesteld van de jaarlijkse kosten van Locatero B.V.

- 5p **24**  Bereken de begrote winst van Locatero B.V. over 2006. Vul daartoe de uitwerkbijlage die bij deze opgave hoort in en vermeld op de uitwerkbijlage de berekeningen voor de exploitatiekosten, de kosten van het vastgoedbeheer en de directievergoeding.

Locatero B.V. keert de winst volledig uit in de vorm van dividend.

- 2p **25**  Bereken voor Simon het verwachte dividendrendement (zie formuleblad) over 2006 bij overname van de aandelen op 1 januari 2006.
- 2p **26**  Beoordeel aan de hand van een berekening van de totaalscore of Simon de aandelen Locatero B.V. overneemt.

## Uitwerkbijlage bij vraag 24

### Vraag 24

#### Resultatenbegroting 2006 Locatero B.V.

Huuropbrengst (zie vraag 20)	.....
Exploitatiekosten	.....
Kosten vastgoedbeheer	<u>.....</u>
	<u>.....</u>
Exploitatieresultaat	.....
Directievergoeding	.....
Overige kosten	<u>.....</u>
	<u>.....</u>
	.....
Rentelasten (zie vraag 22)	<u>.....</u>
Winst	.....

### Berekeningen

Exploitatiekosten

Kosten vastgoedbeheer

Directievergoeding