

ANNEXUM

# ZORGVESTE DE RESIDENTIE C.V.

HALFJAARBERICHT 2015

**Beherend Vennoot**

Zorgveste De Residentie  
Beheer B.V.  
WTC, G-Toren  
Strawinskylaan 485  
1077 XX Amsterdam

**Beheerder**

Annexum Beheer B.V.  
WTC, G-Toren  
Strawinskylaan 485  
1077 XX Amsterdam

**Bewaarder**

Stichting Bewaarder  
Zorgveste de Residentie  
Claude Debussylaan 24  
1082 MD Amsterdam

**INHOUDSOPGAVE**

	Pagina
1. Kerncijfers	3
2. Verslag van de Beheerder	4
3. Halfjaarbericht	7
3.1 Balans	8
3.2 Winst- en verliesrekening	9
3.3 Kasstroomoverzicht	10
3.4 Toelichting op het halfjaarbericht	11
3.4.1 Algemeen	11
3.4.2 Grondslagen voor de waardering van activa en passiva	11
3.4.3 Grondslagen voor de resultaatbepaling	12
3.4.4 Grondslagen van de opstelling van het kasstroomoverzicht	13
3.4.5 Toelichting op de posten van de balans	13
3.4.6 Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen	16
3.4.7 Toelichting op de posten van de winst- en verliesrekening	17
3.4.8 Direct resultaat	20

## 1. KERNCIJFERS

<b>Kerncijfers</b>	<b>1 jan 2015</b>	<b>30 okt 2013</b>
	<b>30 jun 2015</b>	<b>30 jun 2014</b>
Netto-resultaat voor afschrijving in EUR	196.544	259.910
Per participatie in EUR	2.006	2.652
	<b>medio 2015</b>	<b>ultimo 2014</b>
Aantal uitstaande participaties	98	98
Intrinsieke waarde per participatie in EUR	50.940	51.030
	<b>medio 2015</b>	<b>ultimo 2014</b>
<b>Rendement per participatie vanaf oprichting</b>		
Gemiddeld enkelvoudig exploitatieresultaat per jaar	8,0%	7,9%
Totaal uitgekeerd vanaf oprichting in EUR *	4.900	3.400
Gemiddeld uitgekeerd in % per jaar	5,9%	5,8%

\* Inclusief interim-uitkering over het resultaat van het eerste halfjaar van boekjaar 2015 van €1.500 per participatie welke in juli 2015 is uitgekeerd.

## 2. VERSLAG VAN DE BEHEERDER

### Algemeen

De voormalige kantoorvilla “De Residentie”, aan de Badhuisweg 165-167 te Den-Haag is in november 2013 aangekocht door het Fonds. Het object is in 2013 volledig herontwikkeld tot 28 luxe zorgappartementen. Op 1 november 2013 heeft de exploitant Martha Flora haar deuren in Den Haag geopend voor bewoners met dementie. De zorgappartementen van gemiddeld 40m2 met eigen sanitair en een pantry zijn verdeeld over de vier verdiepingen.

### Verhuurstatus

Het object is in zijn geheel verhuurd aan huurder Stichting Bronovo-NEBO en Bronovo Martha Flora BV. Het huurcontract is van start gegaan 1 oktober 2013. De looptijd van het huurcontract bedraagt per 1 juli 2015 nog circa 13 jaar.

### Bezetting

Bronovo Martha Flora BV streeft als exploitant naar een volledige bezetting van de 28 zorgappartementen. In het eerste halfjaar 2015 is de bezetting gestegen naar 28 bewoners. Hiermee is het Bronovo Martha Flora huis volledig bezet.

### Resultaten

Het netto resultaat voor afschrijvingen (direct resultaat) bedraagt in het eerste halfjaar van 2015 is €196.544 positief en ligt hoger dan geprognoseerd in het prospectus (€173.865). Dit is het gevolg van lagere exploitatiekosten. In het prospectus is rekening gehouden met een jaarlijks onderhoudsbudget van 4,5% van de bruto huuropbrengsten.

### Intrinsieke waarde

Op balansdatum 30 juni 2015 bedraagt het eigen vermogen van Zorgveste De Residentie C.V. € 4.985.981. Het aantal uitstaande participaties bedraagt 98. Het verloop van het eigen vermogen vanaf oprichting tot en met 30 juni 2015 is als volgt:

	<u>Eigen vermogen</u>	<u>Per participatie</u>
Stand per 31 december 2014	5.000.942	51.030
Resultaat voor afschrijvingen	196.544	2.006
Afschrijvingen	(69.405)	(708)
Uitkeringen	<u>(142.100)</u>	<u>(1.450)</u>
Stand per 30 juni 2015	4.985.981	50.877

Per saldo nam de intrinsieke waarde per participatie af met €153 tot €50.877. Hierin is de interim-uitkering over het eerste halfjaar van boekjaar 2015 (€1.500 per participatie) nog niet verwerkt.

**Uitkering**

In augustus 2015 zal een interim-dividend uitkering worden gedaan. Deze uitkering heeft betrekking op het resultaat welke in de periode 1 januari 2015 tot en met 30 juni 2015 is gerealiseerd. Bij gelijkblijvende omstandigheden is de verwachting dat de uitkering conform prospectus zal zijn. De slotuitkering over het boekjaar 2015 zal in februari 2016 worden uitgekeerd. Hierdoor zal dit resulteren in de volgende uitkeringen per participatie:

Uitkering boekjaar 2015	Uitkering in €	Rendement	
		Actueel in %	Prospectus
Interim-uitkering augustus 2015	1.500	3,0%	3,0%
Slotuitkering (februari 2016)	1.500	3,0%	3,0%
	3.000	6,0%	6,0%

**Vooruitzichten**

De vooruitzichten voor 2015 zijn goed. De verwachting is dat er over 2015 rendement uitgekeerd zal worden conform prospectus.

Amsterdam, augustus 2015

De Directie van Annexum Beheer B.V.

H.W. Boissevain  
R.P. van Gool  
F.J. Zijlstra

### 3. HALFJAARBERICHT

- Balans
- Winst- en verliesrekening
- Kasstroomoverzicht
- Toelichting op het halfjaarbericht

### 3.1 BALANS PER 30 JUNI 2015

(voor resultaatbestemming)

(Bedragen in euro's)

		30 jun 2015	31 dec 2014
<b>Activa</b>			
<b>Beleggingen</b>			
Onroerend goed in exploitatie	(1)	9.123.797	9.142.366
<b>Vorderingen</b>	(2)	5.035	1.716
<b>Overige activa</b>			
Immateriële vaste activa	(3)	332.405	370.766
Liquide middelen	(4)	411.994	390.693
		<u>9.863.231</u>	<u>9.905.541</u>
<b>Passiva</b>			
<b>Eigen vermogen</b>			
	(5)		
Kapitaal		4.900.000	4.900.000
Wettelijke reserve		370.766	370.766
Overige reserve		(370.766)	(370.766)
Resultaat boekjaar		419.181	292.042
Uitkeringen		(333.200)	(191.100)
		<u>4.985.981</u>	<u>5.000.942</u>
<b>Langlopende schulden</b>	(6)	4.804.385	4.826.900
<b>Kortlopende schulden</b>	(7)	72.865	77.699
		<u>9.863.231</u>	<u>9.905.541</u>

### 3.2 WINST-EN VERLIESREKENING

(Bedragen in euro's)

		<b>1 jan 2015</b>	<b>30 okt 2013</b>
		<b>30 jun 2015</b>	<b>30 jun 2014</b>
<b>Opbrengsten uit beleggingen</b>			
Omzet	(8)	346.270	454.915
Exploitatiekosten	(9)	18.500	23.391
Afschrijvingen aankoopkosten		18.570	24.759
Niet-verrekenbare btw		6.122	6.898
Exploitatieresultaat beleggingen		<u>303.078</u>	<u>399.867</u>
<b>Interestbaten</b>	(10)	-	145
<b>Som der bedrijfsopbrengsten</b>		<u>303.078</u>	<u>400.012</u>
<b>Bedrijfslasten</b>			
Rentelasten	(11)	109.863	148.072
Beheerkosten	(12)	10.388	13.632
Afschrijvingen immateriële vaste activa		48.361	64.481
Overige bedrijfslasten	(13)	7.327	6.457
<b>Som der bedrijfslasten</b>		<u>175.939</u>	<u>232.642</u>
<b>Netto resultaat</b>		<u>127.139</u>	<u>167.370</u>



### 3.3 KASSTROOMOVERZICHT

(Bedragen in euro's)

	1 jan 2015 30 jun 2015	30 okt 2013 30 jun 2014
<b>Netto resultaat</b>	<b>127.139</b>	<b>167.370</b>
<i>Aanpassingen voor:</i>		
Rente	107.388	148.072
Afschrijvingen	69.405	89.240
Mutatie vorderingen	(3.319)	(4.150)
Mutatie kortlopende schulden	(4.743)	6.698
<b>Kasstroom uit bedrijfsoperaties</b>	<b>295.870</b>	<b>407.230</b>
Betaalde rente	(107.479)	(126.729)
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>(107.479)</b>	<b>(126.729)</b>
Aankopen van beleggingen	-	(9.185.695)
Investerings in immateriële vaste activa	-	(483.608)
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>	<b>-</b>	<b>(9.669.306)</b>
Uitgifte participaties	-	4.900.000
Uitkeringen aan participanten	(142.100)	(139.650)
Ontvangst uit langlopende leningen	-	4.925.250
Aflossing hypothecaire lening	(24.990)	(29.155)
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>(167.090)</b>	<b>9.656.445</b>
<b>Netto kasstroom</b>	<b>21.301</b>	<b>267.643</b>
<b>Mutatie geldmiddelen</b>		
Geldmiddelen per 1 januari / 30 oktober 2013	390.693	-
Geldmiddelen per 30 juni 2015 / 30 juni 2014	411.994	267.643
<b>Toename / (afname) geldmiddelen</b>	<b>21.301</b>	<b>267.643</b>

## 3.4 TOELICHTING OP HET HALFJAARBERICHT

### Algemeen

#### Activiteiten

De activiteiten van Zorgveste De Residentie C.V., statutair gevestigd te Amsterdam op de Strawinskylaan 485, bestaan voornamelijk uit beleggen in onroerende zaken met als doel een aantrekkelijk rendement te realiseren.

De vennootschap is opgericht op 30 oktober 2013.

#### 3.4.1 ALGEMEEN

Het halfjaarbericht is opgesteld in overeenstemming met de grondslagen voor financiële verslaggeving van Titel 9 Boek 2 van het in Nederland geldende Burgerlijk Wetboek (BW) en de Wet op het financieel toezicht.

Het halfjaarbericht is opgesteld in euro's over een verlengd boekjaar.

De belangrijkste grondslagen voor waardering en resultaatbepaling worden hierna weergegeven.

De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten. Voor zover niet anders vermeld, worden de activa en passiva opgenomen tegen nominale waarde.

Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop zij betrekking hebben. Winsten worden slechts opgenomen voor zover zij op balansdatum zijn gerealiseerd. Verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het verslagjaar, worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van het jaarbericht bekend zijn geworden.

#### Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten worden primaire financiële instrumenten verstaan, zoals vorderingen en schulden. Voor de grondslagen van primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost.

#### 3.4.2 GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

##### Onroerend goed in exploitatie

Vastgoedobjecten worden gewaardeerd op verkrijgingsprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs, rekening houdend met een eventuele residuwaarde. De geschatte technische levensduur is langer dan de economische levensduur daar de economische levensduur gelijk is gesteld aan de looptijd van de beleggingsinstelling.

Bij de bepaling van de residuwaarde wordt een inschatting gemaakt van de huidige waarde van het object indien de geschatte economische levensduur is bereikt; indien deze waarde nagenoeg gelijk is aan de verkrijgingsprijs zal de afschrijving nul bedragen.

Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming. De economische levensduur en de afschrijvingsmethode worden aan het einde van elk boekjaar opnieuw beoordeeld.

Kosten voor periodiek groot onderhoud worden ten laste gebracht van het resultaat op het moment dat deze zich voordoen.

#### *Geactiveerde aankoopkosten*

De geactiveerde aankoopkosten worden gewaardeerd op het bedrag van de bestede kosten, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen. De jaarlijkse afschrijvingen bedragen een 20% van de bestede kosten.

#### **Immateriële vaste activa**

De oprichtingskosten worden geactiveerd en over een periode van 5 jaar ten laste van het resultaat afgeschreven.

#### **Langlopende schulden**

Rentedragende leningen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen reële waarde, verminderd met de kosten die samenhangen met het aangaan van de rentedragende leningen. Na de eerste verwerking worden de rentedragende leningen verantwoord tegen geamortiseerde kostprijs waarbij een eventueel verschil tussen de kostprijs en de af te lossen schuld in de winst- en verliesrekening over de looptijd van de rentedragende lening wordt verantwoord. Rentedragende schulden met een looptijd van meer dan één jaar worden verantwoord onder de langlopende schulden. Eventuele aflossingen op rentedragende leningen binnen één jaar worden verantwoord onder de kortlopende schulden.

#### **Kortlopende schulden**

De kortlopende schulden zijn opgenomen tegen de nominale waarde en hebben een looptijd korter dan een jaar.

### 3.4.3 GRONDSLAGEN VOOR DE RESULTAATBEPALING

#### **Resultaatbepaling**

De netto-omzet wordt bepaald op basis van geleverde diensten (exclusief belastingen) en toegerekend aan de periode waarop deze betrekking heeft. Bedrijfslasten worden ten laste van de omzet gebracht en toegerekend in het jaar waar zij betrekking op hebben.

Overige opbrengsten en kosten worden toegerekend aan de periode waarop zij betrekking hebben.

#### **Belastingen**

Zorgveste De Residentie C.V. is voor fiscale doeleinden transparant aangezien de participaties niet vrij verhandelbaar zijn. Dit betekent dat de vennootschap niet belastingplichtig is voor de vennootschapsbelasting.

Vanwege de fiscale transparantie worden de activa, passiva en resultaten van de vennootschap pro rata toegerekend aan de vennoten, die deze activa, passiva en resultaten dienen op te nemen in hun belastingaangifte. Daarbij dienen deelnemende natuurlijke personen voor de bepaling van de heffingsgrondslag voor "het inkomen uit sparen en beleggen" (Box III) een evenredig deel van het vastgoed, overige bezittingen en

(bank)schulden op te geven naar de waarde in het economisch verkeer. Ten aanzien van de fiscale waardering van de belegging stelt de beheerder jaarlijks een invulinstructie op, die separaat aan de participanten wordt toegestuurd.

#### 3.4.4 GRONDSLAGEN VAN DE OPSTELLING VAN HET KASSTROOMOVERZICHT

Het kasstroomoverzicht is opgesteld conform de indirecte methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen.

Ontvangen en betaalde interest worden opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

#### 3.4.5 TOELICHTING OP DE POSTEN VAN DE BALANS

(in EUR)

##### 1. Onroerend goed in exploitatie

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Stand per 30 oktober 2013	9.142.366	-
Koopsom	-	9.000.000
Geactiveerde aankoopkosten	-	185.695
Afschrijving geactiveerde aankoopkosten	(18.569)	(43.329)
Stand per 30 juni / 31 december	9.123.797	9.142.366

Naar verwachting is de restwaarde van de materiële vaste activa gedurende de looptijd van de C.V. minimaal gelijk aan de aanschafwaarde. Op basis hiervan bedraagt het afschrijvingspercentage 0%.

##### *Zekerheden*

Een bankhypotheek 1° in rang groot €4.950.000 (te vermeerderen met 45% voor rente en kosten) op het vastgoed.

De WOZ-waarde van de vastgoedportefeuille bedraagt in 2014 €2.050.000 (peildatum 1 januari 2014).

**2. Vorderingen**

De vorderingen zijn als volgt samengesteld:

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Debiteuren	-	-
Overige vorderingen en overlopende activa	5.035	1.716
Stand per 30 juni / 31 december	<u>5.035</u>	<u>1.716</u>

De bedragen opgenomen onder vorderingen en overlopende activa vervallen binnen één jaar.

**3. Immateriële vaste activa**

De immateriële vaste activa zijn de structureringskosten en de overige kosten die bij de oprichting van de C.V. gemaakt zijn.

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Stand per 1 januari / 30 oktober 2013	370.766	-
Investering		483.608
Afschrijvingen	(48.361)	(112.842)
Stand per 30 juni / 31 december	<u>322.405</u>	<u>370.766</u>

**4. Liquide middelen**

De liquide middelen zijn als volgt samengesteld:

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Rekening courant ING Bank	411.994	390.693
Stand per 30 juni / 31 december	<u>411.994</u>	<u>390.693</u>

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de C.V.

## 5. Eigen Vermogen

	Kapitaal	Wettelijke reserve	Overige reserves	Resultaat boekjaar	Uitkeringen	Totaal
Stand per 1 januari 2015	4.900.000	370.766	(370.766)	292.042	(191.100)	5.000.942
Storting kapitaal	-	-	-	-	-	-
Dotatie wettelijke reserve	-	-	-	-	-	-
Vrijval wettelijke reserve	-	-	-	-	-	-
Resultaat	-	-	-	127.139	-	127.139
Uitkeringen	-	-	-	-	(142.100)	(142.100)
Stand per 30 jun 2015	4.900.000	370.766	(370.766)	419.181	(333.200)	4.985.981

Per 30 juni 2015 bestaat het kapitaal uit 98 participaties met ieder een nominale waarde van €50.000.

De wettelijke reserve heeft betrekking op de geactiveerde oprichtingskosten.

## 6. Langlopende schulden

Het verloop van de langlopende schulden in het boekjaar is als volgt:

	2015	2014
Oorspronkelijke hypotheek	4.950.000	4.950.000
Afsluitprovisie hypotheek	(24.750)	(24.750)
Cumulatieve afschrijving afsluitprovisie	8.250	5.775
Aflossing huidig boekjaar	(79.135)	(54.145)
Stand per 31 december	4.854.365	4.876.880
Af te lossen binnen 1 jaar	(49.980)	(49.980)
Stand per 30 juni / 31 december	4.804.385	4.826.900

### Financieringsvoorwaarden

Rentepercentage	: vast, 4,4% (inclusief opslag)
Looptijd	: tot 1 november 2018
Renteberekening	: 30/360
Periodieke aflossing	: €4.165 per maand

### Zekerheden

Een hypotheekrecht op het Vastgoed groot €4.950.000 (te vermeerderen met 45% voor rente en kosten) op het vastgoed. Eerste pandrecht op de rechten uit de huurovereenkomst m.b.t. het Vastgoed.

**7. Kortlopende schulden**

De kortlopende schulden zijn als volgt samengesteld:

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Crediteuren	-	7.018
Nog te betalen rente	17.860	17.951
Overige schulden en overlopende passiva	5.025	2.750
Af te lossen hypothecaire lening	49.980	49.980
Stand per 30 juni / 31 december	72.865	77.699

**3.4.6 NIET IN DE BALANS OPGENOMEN RECHTEN EN VERPLICHTINGEN**

Bij verkoop van het vastgoedobject zullen de hierop betrekking hebbende kosten, zoals bijvoorbeeld de bemiddelingskosten, de performancevergoeding en de transactiekosten, in rekening gebracht worden aan de C.V. Deze kosten komen nog niet tot uitdrukking in de balans.

De Performancevergoeding is gelijk aan 25% over het bedrag van de Verkoopopbrengst dat resteert na aftrek van:

- (a) het pro resto en het afgeloste deel van de hypothecaire geldlening;
- (b) de kosten voor het ontslaan van het Vastgoed uit hypothecair verband;
- (c) de op de verkooptransactie betrekking hebbende transactiekosten, waaronder de Begeleidingsvergoeding;
- (d) de Deelnamesommen; en
- (e) een bedrag ter aanvulling op het jaarlijkse Exploitatieresultaat tot een gemiddeld jaarlijks enkelvoudig Direct beleggersrendement van 6,5% vóór belastingen.

### 3.4.7 TOELICHTING OP DE POSTEN VAN DE WINST- EN VERLIESREKENING

#### 8. Omzet

De omzet is als volgt samengesteld:

	<b>1 jan 2015</b>	<b>30 okt 2013</b>
	<b>30 jun 2015</b>	<b>30 jun 2014</b>
Bruto opbrengst	346.270	454.915
Totaal	<u>346.270</u>	<u>454.915</u>

De bruto opbrengst bedraagt per 1 januari 2015 circa €692.539 op jaarbasis.

#### 9. Exploitatiekosten

De exploitatiekosten zijn als volgt samengesteld:

	<b>1 jan 2015</b>	<b>30 okt 2013</b>
	<b>30 jun 2015</b>	<b>30 jun 2014</b>
Property management	11.254	14.696
Belastingen	1.842	4.427
Verzekeringen	3.777	2.617
Onderhoud	1.204	1.651
Overige exploitatiekosten	423	-
Totaal	<u>18.500</u>	<u>23.391</u>

Property management wordt in rekening gebracht op basis van de tariefkaart van de beheerder.

#### 10. Interestbaten

Het betreft hier rente over het banksaldo.

#### 11. Rentelasten

De rentelasten zijn als volgt samengesteld:

	<b>1 jan 2015</b>	<b>30 okt 2013</b>
	<b>30 jun 2015</b>	<b>30 jun 2014</b>
Rentelasten hypothecaire lening	107.388	144.772
Afschrijving en honorarium hypotheek	2.475	3.300
Totaal	<u>109.863</u>	<u>148.072</u>

De rente is tot 1 november 2018 gefixeerd op 4,4% (inclusief opslag).



**12. Beheerkosten**

De beheerkosten zijn als volgt samengesteld:

	<b>1 jan 2015</b>	<b>30 okt 2013</b>
	<b>30 jun 2015</b>	<b>30 jun 2014</b>
Beheerkosten	10.388	13.632
Totaal	<u>10.388</u>	<u>13.632</u>

De beheerkosten bedragen 3% (exclusief btw) van de gefactureerde huur van het object voor het beheer van het vastgoedfonds.

**13. Overige bedrijfslasten**

De overige bedrijfslasten zijn als volgt samengesteld:

	<b>1 jan 2015</b>	<b>30 okt 2013</b>
	<b>30 jun 2015</b>	<b>30 jun 2014</b>
Accountantskosten	2.900	2.400
Fiscaal en juridisch advies	1.100	1.100
Bestuur bewaarder en beherend vennoot	3.327	2.871
Overige bedrijfskosten	3.327	86
Totaal	<u>7.327</u>	<u>6.457</u>

De accountantskosten hebben volledig betrekking op de kosten van de controle voor het jaarverslag 2014.

#### 14. Lopende kosten factor (LKF)

De LKF heeft tot doel het kostenniveau op eenvoudige en vergelijkbare wijze inzichtelijk te maken. Hierbij worden de totale kosten (het totaal van de exploitatielasten, de directievergoeding en algemene kosten) die in de verslagperiode ten laste van het resultaat alsmede ten laste van het eigen vermogen zijn gebracht opgesteld en afgezet tegen de gemiddelde intrinsieke waarde van het fonds. De kosten van transacties in financiële instrumenten en de interestkosten worden buiten beschouwing gelaten (zo ook de afschrijvingskosten en amortisatie financieringskosten), evenals de kosten verband houdend met het in- en uitstappen van deelnemers, voor zover deze gedekt worden uit de ontvangen op- en afslagen.

De gemiddelde intrinsieke waarde is bepaald op basis van de intrinsieke waarde per 30 juni 2014, 31 december 2014 en 30 juni 2015.

De LKF wordt als volgt berekend. Het totaal van de exploitatielasten (€18.500), beheervergoeding (€10.388) en de overige bedrijfslasten (€7.327), te weten (€36.215) wordt afgezet tegen de gemiddelde intrinsieke waarde (€4.973.589). Hiermee komt de LKF uit op  $(€36.215 / €4.973.589 \times 100\%) = 0,73\%$ .

#### 15. Vergoedingen en transacties met gelieerde partijen

Transacties met verbonden partijen vinden plaats onder marktconforme voorwaarden.

##### Performance fee

Een vergoeding aan de Beheerder gelijk aan 25% over het bedrag van de verkoopopbrengst dat resteert na aftrek van:

- (a) het pro resto en het afgeloste deel van de hypothecaire geldlening en de door de verkoper van het vastgoed verstrekte achtergestelde lening;
- (b) de kosten voor het ontslaan van het vastgoed uit hypothecair verband;
- (c) de op de verkooptransactie betrekking hebbende transactiekosten, waaronder de begeleidingsvergoeding;
- (d) de Deelnamesommen; en
- (e) een bedrag ter aanvulling op het jaarlijkse exploitatieresultaat tot een gemiddeld jaarlijks enkelvoudig direct beleggersrendement van 6,5% vóór belastingen.

##### Property management vergoeding

Een vergoeding aan de Beheerder betreffende de marktconforme kosten van het property management van het Vastgoed conform de meest recente versie van de tariefkaart van de Beheerder.

##### Begeleidingsvergoeding

Een vergoeding aan de Beheerder van 1,25% over de verkoopopbrengst voor de begeleiding van het verkoopproces bij verkoop van het Vastgoed of in geval van overdracht van participaties ingeval van een bod op alle participaties.

##### Beheervergoeding

Een vergoeding aan de Beheerder voor het beheer van het Vastgoedfonds van 3,0% (exclusief btw) van de brutohuuropbrengst.

## 3.4.8 DIRECT RESULTAAT

	<b>1 jan 2015 30 jun2015</b>	<b>30 okt 2013 30 jun 2014</b>
Netto resultaat	127.139	167.370
<i>Corrigeren voor:</i>		
+ Afschrijvingen aankoopkosten	18.569	24.759
+ Afschrijvingen immateriële vaste activa	48.361	64.481
+ Afschrijvingen afsluitprovisie hypotheek	2.475	3.300
	<u>69.405</u>	<u>92.510</u>
<b>Direct resultaat</b>	<u><b>196.544</b></u>	<u><b>259.910</b></u>
Direct resultaat in prospectus	173.865	220.354

Het direct resultaat zoals weergegeven in het prospectus houdt geen rekening met afschrijvingskosten. In de tabel hierboven wordt het netto resultaat gecorrigeerd naar direct resultaat zodat een vergelijking gemaakt kan worden met het direct resultaat zoals geprognoseerd in het prospectus.

## OVERIGE INFORMATIE

### **Beloningsbeleid**

Annexum Invest B.V. treedt op als initiatiefnemer van diverse beleggingsinstellingen. Deze beleggingsinstellingen worden beheerd door haar dochtervennootschap Annexum Beheer B.V. Annexum Invest B.V. en Annexum Beheer B.V. worden hierna gezamenlijk aangeduid als Annexum. Het beloningsbeleid van Annexum wordt opgesteld en uitgevoerd door de Directie.

Het beloningsbeleid van Annexum heeft ten doel om op korte en lange termijn de gewenste inspanning en kwaliteit van haar personeel te waarborgen. Hierbij dient als uitgangspunt dat het beloningsbeleid dient bij te dragen aan de kwaliteit van het beheer van de beleggingsinstellingen in overeenstemming met de belangen van de beleggers in de desbetreffende beleggingsinstellingen.

Het beloningsbeleid wordt jaarlijks geëvalueerd of vaker indien omstandigheden hiertoe aanleiding geven. De meest recente versie van dit beloningsbeleid wordt gepubliceerd op de website van Annexum ([www.annexum.nl](http://www.annexum.nl)).

De C.V. heeft geen personeel in dienst.

Ondertekening van het jaarbericht:

Amsterdam, augustus 2015

De Directie van Annexum Beheer B.V.

H.W. Boissevain  
R.P. van Gool  
F.J. Zijlstra

