

ANNEXUM

# ZORGVESTE DE RESIDENTIE C.V.

HALFJAARBERICHT 2016

**Beherend Venoot**

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	12
3.4.3 Grondslagen voor de resultaatbepaling	13
3.4.4 Grondslagen van de opstelling van het kasstroomoverzicht	13
3.4.5 Toelichting op de posten van de balans	14
3.4.6 Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen	17
3.4.7 Toelichting op de posten van de winst- en verliesrekening	18
3.4.8 Direct resultaat	21
4. Overige gegevens	21

## 1. KERNCIJFERS

<b>Kerncijfers</b>	<b>1 jan 2016</b>	<b>1 jan 2015</b>
	<b>30 jun 2016</b>	<b>30 jun 2015</b>
Netto-resultaat voor afschrijving in EUR	181.228	196.544
Per participatie in EUR	1.849	2.006
	<b>medio 2016</b>	<b>ultimo 2015</b>
Aantal uitstaande participaties	98	98
Intrinsieke waarde per participatie in EUR	50.076	50.435
	<b>medio 2016</b>	<b>ultimo 2015</b>
<b>Rendement per participatie vanaf oprichting</b>		
Gemiddeld enkelvoudig exploitatieresultaat per jaar	7,7%	7,7%
Totaal uitgekeerd vanaf oprichting in EUR *	6.400	6.400
Gemiddeld uitgekeerd in % per jaar	4,8%	5,9%

\* Exclusief interim-uitkering over het resultaat van het eerste halfjaar van boekjaar 2016 van € 1.575 per participatie welke in augustus 2016 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 januari 2016 nog circa 12 jaar.

### Bezetting

Bronovo Martha Flora BV streeft als exploitant naar een volledige bezetting van de 28 zorgappartementen. Gedurende 2016 was er een zo goed als volledige bezetting van het Bronovo Martha Flora huis.

### Resultaten

Het netto resultaat voor afschrijvingen (direct resultaat) bedraagt in het eerste halfjaar 2016 is € 181.228 positief en ligt hoger dan geprognoseerd in het prospectus (€ 180.474).

De Lopende Kosten Factor (LKF) in het eerste halfjaar 2016 is 1,01% (2015: 0,73%). Voor de volledige toelichting van de LKF verwijzen wij naar noot 14 (pagina 19) in dit halfjaarbericht.

### Intrinsieke waarde

Op balansdatum 30 juni 2016 bedraagt het eigen vermogen van Zorgveste De Residentie C.V. € 4.907.410. Het aantal uitstaande participaties bedraagt 98. Het verloop van het eigen vermogen vanaf oprichting tot en met 30 juni 2016 is als volgt:

	<u>Eigen vermogen</u>	<u>Per participatie</u>
Stand per 1 januari 2016	4.942.587	50.435
Resultaat voor afschrijvingen	181.228	1.849
Afschrijvingen	(69.405)	(708)
Uitkeringen	<u>(147.000)</u>	<u>(1.500)</u>
Stand per 30 juni 2016	4.907.410	50.076

Per saldo nam de intrinsieke waarde per participatie af met € 359 tot € 50.076. Hierin is de slotuitkering over het boekjaar 2015 van € 1.500 per participatie verwerkt, welke is uitgekeerd in februari 2016, echter exclusief de interim-dividenduitkering per augustus 2016 van € 1.575.

## Uitkering

Voorgesteld wordt om over het boekjaar 2016 een bedrag van € 3.150 per participatie uit te keren. Dit komt overeen met 6,3% per participatie over de oorspronkelijke inleg. Dit resulteert in de volgende uitkeringen per participatie over het boekjaar 2016:

Uitkering boekjaar 2015	Uitkering in €	Rendement	
		Actueel in %	Prospectus
Interim-uitkering (augustus 2015)	1.575	3,15%	3,15%
Slotuitkering (februari 2016)	1.575	3,15%	3,15%
	3.150	6,30%	6,30%

## Wet- en regelgeving

### AIFMD

Annexum Beheer B.V. valt onder het regime van de Richtlijn Alternatieve Beleggingsinstellingen (Alternative Investment Fund Management Directive, hierna AIFM-Richtlijn), zoals dit van kracht is geworden op 22 juli 2013. Annexum Beheer B.V. was reeds voor 22 juli 2013 bevoegd om in Nederland alternatieve beleggingsinstellingen te beheren en kan daardoor gebruik maken van het op basis van de AIFM-Richtlijn toepasselijke overgangsjaar om te voldoen aan de bij of krachtens de AIFM-Richtlijn gestelde regels. Voor een vergunninghoudende beheerder houdt het overgangsjaar in dat zijn bestaande vergunning op 22 juli 2014 over is gegaan in AIFM-Richtlijn vergunning. Annexum Beheer B.V. heeft de regels van de AIFM-Richtlijn in haar processen geïmplementeerd.

### Inrichting van de bedrijfsvoering / Verklaring omtrent de bedrijfsvoering

Annexum Beheer B.V. beschikt over een beschrijving van de bedrijfsvoering, die voldoet aan de eisen van de Wet op het financieel toezicht en het Besluit gedragstoezicht financiële ondernemingen (Bgfo).

Annexum Beheer B.V. heeft gedurende het afgelopen boekjaar verschillende aspecten van de bedrijfsvoering beoordeeld. Bij onze werkzaamheden hebben wij geen constatering gedaan op grond waarvan wij zouden moeten concluderen dat de beschrijving van de opzet van de bedrijfsvoering als bedoeld in artikel 121 van het Bgfo niet voldoet aan de vereisten zoals opgenomen in de Wet op het financieel toezicht en daaraan gerelateerde regelgeving. Op grond hiervan verklaart Annexum Beheer B.V. als beheerder voor Zorgveste De Residentie te beschikken over een beschrijving van de bedrijfsvoering als bedoeld in artikel 121 Bgfo, die voldoet aan de eisen van het Bgfo.

Ook heeft Annexum Beheer B.V. niet geconstateerd dat de bedrijfsvoering niet effectief en niet overeenkomstig de beschrijving functioneert. Derhalve verklaren wij met een redelijke mate van zekerheid dat de bedrijfsvoering gedurende het verslagjaar 2015 effectief en overeenkomstig de beschrijving heeft gefunctioneerd.

Het beloningsbeleid is in overeenstemming met en draagt bij aan een degelijke en doeltreffende risicobeheersing en moedigt niet aan tot het nemen van meer risico's dan passend binnen het beleggingsbeleid en de statuten/Fondsvoorwaarden van de beleggingsinstellingen. Het beloningsbeleid strookt met de bedrijfsstrategie, de doelstellingen, de waarden en de belangen van de beheerder en de beleggingsinstellingen in zijn beheer of de beleggers in deze beleggingsinstellingen en behelst ook maatregelen die belangenconflicten moeten vermijden.

Als categorie geïdentificeerde medewerkers ('identified staff') binnen Annexum Beheer is de senior managementfunctie aangemerkt en als volgt gedefinieerd:

- de leden van de directie van de Beheerder;
- medewerkers, die leiding geven op het gebied van portefeuillebeheer, administratie, marketing en human resources.

In verband met artikel 1:120 lid 2 onder a Wft melden wij het volgende: Geen enkele persoon heeft een beloning ontvangen die het miljoen overschrijdt.

### **Vooruitzichten**

De vooruitzichten voor 2016 zijn goed. De verwachting is dat er over 2016 rendement uitgekeerd zal worden conform prospectus.

Amsterdam, augustus 2016

De Directie van Annexum Beheer B.V.

H.W. Boissevain

R.P. van Gool

### 3. HALFJAARBERICHT

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

**3.1 BALANS PER 30 JUNI 2016***(voor resultaatbestemming)*

(Bedragen in euro's)

		<b>30 jun 2016</b>	<b>31 dec 2015</b>
<b>Activa</b>			
<b>Beleggingen</b>			
Onroerend goed in exploitatie	(1)	9.086.658	9.105.227
<b>Vorderingen</b>	(2)	212.641	197.186
<b>Overige activa</b>			
Immateriële vaste activa	(3)	225.683	274.044
Liquide middelen	(4)	413.169	427.403
		<u>9.938.151</u>	<u>10.003.860</u>
<b>Passiva</b>			
<b>Eigen vermogen</b>			
Kapitaal	(5)	4.900.000	4.900.000
Wettelijke reserve		225.683	274.044
Overige reserve		297.104	17.998
Uitkeringen		(627.200)	(480.200)
Resultaat boekjaar		<u>111.823</u>	<u>230.745</u>
		4.907.410	4.942.587
<b>Langlopende schulden</b>	(6)	4.759.355	4.781.870
<b>Kortlopende schulden</b>	(7)	271.386	279.403
		<u>9.938.151</u>	<u>10.003.860</u>



### 3.2 WINST-EN VERLIESREKENING

(Bedragen in euro's)

		<b>1 jan 2016</b> <b>31 jun 2016</b>	<b>1 jan 2015</b> <b>30 jun 2015</b>
<b>Opbredngen uit beleggingen</b>			
Omzet	(8)	348.351	346.270
Exploitatiekosten	(9)	26.220	18.500
Afschrijvingen aankoopkosten		18.570	18.570
Niet-verrekenbare btw		10.613	6.122
Exploitatieresultaat beleggingen		<u>292.948</u>	<u>303.078</u>
<b>Interestbaten</b>	(10)	-	-
<b>Som der bedrijfsopbrengsten</b>		<u>292.948</u>	<u>303.078</u>
<b>Bedrijfslasten</b>			
Rentelasten	(11)	108.764	109.863
Beheerkosten	(12)	10.431	10.388
Afschrijvingen immateriële vaste activa		48.361	48.361
Overige bedrijfslasten	(13)	13.570	7.327
<b>Som der bedrijfslasten</b>		<u>181.125</u>	<u>175.939</u>
<b>Netto resultaat</b>		<u>118.823</u>	<u>127.139</u>

### 3.3 KASSTROOMOVERZICHT

(Bedragen in euro's)

		1 jan 2016 31 jun 2016	1 jan 2015 30 jun 2015
<b>Netto resultaat</b>		<b>111.823</b>	<b>127.139</b>
<i>Aanpassingen voor:</i>			
Rente	(11)	106.289	107.388
Afschrijvingen	(1) (3)	69.405	69.405
Mutatie vorderingen	(2)	(15.455)	(3.319)
Mutatie kortlopende schulden	(7)	(7.926)	(4.743)
<b>Kasstroom uit bedrijfsoperaties</b>		<b>264.136</b>	<b>295.870</b>
Betaalde rente	(7) (11)	(106.380)	(107.479)
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>		<b>(106.380)</b>	<b>(107.479)</b>
Aankopen van beleggingen	(1)	-	-
Investerings in immateriële vaste activa	(2)	-	-
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
Uitgifte participaties	(5)	-	-
Uitkeringen aan participanten	(5)	(147.000)	(142.100)
Ontvangst uit langlopende leningen	(6)	-	-
Aflossing hypothecaire lening	(6)	(24.990)	(24.990)
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>		<b>(171.990)</b>	<b>(167.090)</b>
<b>Netto kasstroom</b>		<b>(14.234)</b>	<b>21.301</b>
<b>Mutatie geldmiddelen</b>	(4)		
Geldmiddelen per 1 januari		427.403	390.693
Geldmiddelen per 30 juni		413.169	411.994
<b>Toename / (afname) geldmiddelen</b>		<b>(14.234)</b>	<b>21.301</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. Aangezien de directie geen risico ziet voor de continuïteit van de onderneming is de jaarrekening opgesteld op grond van continuïteitsveronderstelling.

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 halfjaarbericht 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. Indien van toepassing wordt deze waarde verminderd met bijzondere waardeverminderingen.

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.

#### **Vorderingen**

Vorderingen worden gewaardeerd tegen nominale waarde verminderd met de noodzakelijk geachte voorzieningen voor oninbaarheid.

#### **Immateriële vaste activa**

De oprichtingskosten worden geactiveerd en over een periode van 5 jaar ten laste van het resultaat afgeschreven. Voor het nog niet afgeschreven gedeelte wordt een wettelijke reserve aangehouden.

#### **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**

<i>Onroerend goed</i>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Stand begin boekjaar	9.000.000	9.000.000
Koopsom	-	-
Bijzondere waardevermindering onroerend goed	-	-
Stand per 30 juni / 31 december	<u>9.000.000</u>	<u>9.000.000</u>
<i>Geactiveerde aankoopkosten</i>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Stand begin boekjaar	105.227	142.366
Geactiveerde aankoopkosten	-	-
Afschrijving geactiveerde aankoopkosten	(18.569)	(37.139)
Stand per 30 juni / 31 december	<u>86.658</u>	<u>105.227</u>
<i>Totaal</i>	<b>2016</b>	<b>2014</b>
Onroerend goed	9.000.000	9.000.000
Geactiveerde aankoopkosten	86.658	105.227
Stand per 30 juni / 31 december	<u>9.086.658</u>	<u>9.105.227</u>

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%.

De marktwaarde van het object bedraagt volgens de interne DCF waardering € 9.482.000 per 31 december 2015. Op 22 september 2015 is het object extern getaxeerd door Savills waarbij de marktwaarde van het object is bepaald op € 9.510.000. Aangezien de marktwaarde boven de huidige boekwaarde ligt is er geen sprake van een bijzondere waardevermindering.

De WOZ-waarde van de vastgoedportefeuille bedraagt in 2016 € 2.050.000 (peildatum 1 januari 2015).

**2. Vorderingen**

De vorderingen zijn als volgt samengesteld:

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Debiteuren	-	-
Vordering naheffing overdrachtsbelasting op verkoper	196.893	196.893
Overige vorderingen en overlopende activa	15.747	293
Stand per 30 juni / 31 december	<u>212.640</u>	<u>197.186</u>

De beheerder heeft een naheffing overdrachtsbelasting ontvangen van de fiscus. In eerste instantie is bezwaar aangetekend bij de belastingdienst tegen deze aanslag, waarop nog geen reactie is ontvangen. Indien het bezwaar wordt afgewezen zal deze naheffing bij verkoper worden neergelegd. Het zorgobject is daarnaast vrij op naam verkregen van verkoper en eventuele belastingen komen dan ook voor rekening verkoper. Dit blijkt ook uit de leveringsakte bij aankoop. Zodoende is dit bedrag als vordering op de verkopende partij opgenomen in de jaarrekening. De beheerder heeft geen reden om aan te nemen dat verkoper niet in staat zou zijn deze vordering te betalen.

De bedragen opgenomen onder vorderingen en overlopende activa vervallen binnen één jaar. Er zijn geen debiteuren per ultimo juni 2016.

**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>2016</b>	<b>2015</b>
Stand per 1 januari	274.044	370.766
Investering	-	-
Afschrijvingen	(48.361)	(96.722)
Stand per 30 juni / 31 december	<u>225.683</u>	<u>274.044</u>

**4. Liquide middelen**

De liquide middelen zijn als volgt samengesteld:

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Rekening courant ING Bank	413.169	427.403
Stand per 30 juni / 31 december	<u>413.169</u>	<u>427.403</u>

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

## 5. Eigen Vermogen

	Kapitaal	Wettelijke reserve	Overige reserves	Uitkeringen	Resultaat boekjaar	Totaal
Stand per 1 januari 2016	4.900.000	274.044	17.998	(480.200)	230.745	4.942.587
Verdelingresultaat	-	-	230.745	-	(230.745)	-
Dotatie wettelijke reserve	-	-	-	-	-	-
Vrijval wettelijke reserve	-	(48.361)	48.361	-	-	-
Uitkeringen	-	-	-	(147.000)	-	(147.000)
Resultaat	-	-	-	-	111.823	111.823
Stand per 30 jun 2016	4.900.000	225.683	297.104	(627.200)	111.823	4.907.410

Per 30 juni 2016 bestaat het kapitaal uit 98 participaties met ieder een nominale waarde van € 50.000. Het kapitaal is bij oprichting volgestort.

De voorgestelde interim-uitkering van €1.575 per participatie over het eerste halfjaar 2016, welke in augustus 2016 is uitgekeerd, is nog niet verwerkt in het eigen vermogen per balansdatum.

De wettelijke reserve heeft betrekking op de geactiveerde oprichtingskosten.

## 6. Langlopende schulden

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

	2016	2015
Oorspronkelijke hypotheek	4.950.000	4.950.000
Afsluitprovisie hypotheek	(24.750)	(24.750)
Cumulatieve afschrijving afsluitprovisie	13.200	10.725
Aflossing voorgaande boekjaren	(104.125)	(54.145)
Aflossing huidig boekjaar	(24.990)	(49.980)
Stand per 30 juni / 31 december	4.809.335	4.831.850
Af te lossen binnen 1 jaar	(49.980)	(49.980)
Stand per 30 juni / 31 december	4.759.355	4.781.870

### 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>2016</b>	<b>2015</b>
Crediteuren	77	3.102
Nog te betalen rente	17.677	17.768
Nog te betalen naheffing overdrachtsbelasting	196.893	196.893
Overige schulden en overlopende passiva	6.759	11.660
Af te lossen hypothecaire lening	49.980	49.980
Stand per 31 december	271.386	279.403

De beheerder heeft haar fiscaal adviseur bezwaar laten maken tegen de naheffing overdrachtsbelasting. Het zorgobject is vrij op naam verkregen van verkoper en eventuele belastingen komen ook voor rekening verkoper. Zodoende is dit bedrag ook als vordering op de verkopende partij opgenomen in de halfjaarrekening.

**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 2016</b>	<b>1 jan 2015</b>
	<b>30 jun 2016</b>	<b>30 jun 2015</b>
Bruto huuropbrengst	348.351	346.270
Totaal	<u>348.351</u>	<u>346.270</u>

De bruto huuropbrengst bedraagt per 1 januari 2016 circa € 696.701 op jaarbasis.

#### 9. Exploitatiekosten

De exploitatiekosten zijn als volgt samengesteld:

	<b>1 jan 2016</b>	<b>1 jan 2015</b>
	<b>30 jun 2016</b>	<b>30 jun 2015</b>
Property management	11.321	11.254
Belastingen	1.115	1.842
Verzekeringen	3.561	3.777
Onderhoud	8.552	1.204
Servicekosten voor rekening eigenaar	1.671	-
Overige exploitatiekosten	-	423
Totaal	<u>26.220</u>	<u>18.500</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 2016</b>	<b>1 jan 2015</b>
	<b>30 juni 2016</b>	<b>30 juni 2015</b>
Rentelasten hypothecaire lening	106.289	107.388
Afschrijving en honorarium hypotheek	2.475	2.475
Totaal	<u>108.764</u>	<u>109.863</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 2016</b>	<b>1 jan 2015</b>
	<b>30 juni 2016</b>	<b>30 juni 2015</b>
Beheerkosten	10.431	10.388
Totaal	<u>10.431</u>	<u>10.388</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 2016</b>	<b>1 jan 2015</b>
	<b>30 juni 2016</b>	<b>30 juni 2015</b>
Accountantskosten	5.260	2.900
Fiscaal en juridisch advies	2.100	1.100
Bestuur bewaarder en beherend vennoot		-
Overige bedrijfskosten	6.210	3.327
Totaal	<u>13.570</u>	<u>7.327</u>

De accountantskosten 2016 hebben volledig betrekking op de kosten van de controle van de jaarrekening (2015: idem).

#### 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 wordt berekend op basis van de intrinsieke waarden op drie waarnemingstijdstippen gedurende de laatste 12 maanden, te weten: 30 juni 2015, 31 december 2015 en 30 juni 2016. De waarnemingstijdstippen zijn als volgt gewogen: 0,5:1:0,5. De aldus berekende gemiddelde intrinsieke waarde bedraagt € 4.966.339.

De LKF wordt als volgt berekend. Het totaal van de exploitatielasten (€ 26.221), beheervergoeding (€ 10.431) en de overige bedrijfslasten (€ 13.570), te weten (€ 50.222) wordt afgezet tegen de gemiddelde intrinsieke waarde (€ 4.966.339). Hiermee komt de LKF uit op  $(\frac{€ 50.221}{€ 4.966.339} \times 100\%) = 1,01\%$  (2015: 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 2016 30 jun 2016</b>	<b>1 jan 2015 30 juni 2015</b>
Netto resultaat	111.823	127.139
<i>Corrigeren voor:</i>		
+ Afschrijvingen aankoopkosten	18.569	18.569
+ Afschrijvingen immateriële vaste activa	48.361	48.361
+ Afschrijvingen afsluitprovisie hypotheek	2.475	2.475
	<u>69.405</u>	<u>69.405</u>
<b>Direct resultaat</b>	<u><b>181.228</b></u>	<u><b>196.544</b></u>
Direct resultaat in prospectus	180.474	173.865

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 geprognosticeerd in het prospectus.

## OVERIGE INFORMATIE

De C.V. heeft in 2016 geen personeel in dienst gehad (2015: idem).

Ondertekening van het halfjaarbericht:

Amsterdam, augustus 2016

De Directie van Annexum Beheer B.V.

H.W. Boissevain  
R.P. van Gool