

ANNEXUM

ZORGVESTE DE RESIDENTIE C.V.

HALFJAARBERICHT 2017

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
Website: www.annexum.nl

Bewaarder

Stichting Bewaarder
Zorgveste de Residentie
Hoogoorddreef 15
1101 BA Amsterdam

INHOUDSOPGAVE

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	18
	3.4.7. gebeurtenissen na balansdatum	18
	3.4.8. Toelichting op de posten van de winst-en-verliesrekening	19
	3.4.9. Direct resultaat.....	22

1. KERNCIJFERS

	Medio 2017	Medio 2016
Netto resultaat voor afschrijvingen in EUR	185.059	181.228
per participatie in EUR	1.888	1.849
	Medio 2017	Medio 2016
Aantal uitstaande participaties	98	98
Intrinsieke waarde per participatie in EUR	46.427	50.076
	Medio 2017	Medio 2016
Rendement per participatie vanaf oprichting		
Gemiddelde enkelvoudig exploitatieresultaat in % per jaar	6,8%	7,7%
Totaal uitgekeerd in EUR	12.475	6.400
Gemiddelde uitkering in % per jaar	6,0%	4,8%

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 B.V. Het huurcontract is van start gegaan 1 oktober 2013. De looptijd van het huurcontract bedraagt per 1 januari 2017 nog circa 11 jaar.

Medio 2015 meldde Martha Flora aan beheerder dat de huur te hoog is om De Residentie rendabel te kunnen exploiteren. Martha Flora heeft momenteel nog steeds moeite om de exploitatie rond te krijgen bij de huidige huur.

Het knelpunt in de exploitatie is de huur die Martha Flora aan bewoners/patiënten kan berekenen (markthuur). De organisatie heeft al de nodige maatregelen genomen, onder andere in het personeelsbestand. Desondanks krijgt men de exploitatie niet rond, juist omdat er concurrentie in de markt is. Rekening houdend met de exploitatiecijfers, waarin Annexum inzage heeft gekregen, zou een jaarhuur van € 550.000 acceptabel zijn. Het nieuwe management van Stichting Bronovo wil van deze ongemakkelijke situatie af en heeft daar twee voorstellen voor gedaan.

Voorstel 1

Verlaging van de huur voor de resterende looptijd (iets meer dan elf jaar) naar € 550.000 per jaar. Het verschil wordt dan afgekocht middels afkoopsom circa € 1,5 miljoen. Als na verloop van tijd echter blijkt dat Martha Flora de huur toch niet kan betalen, ontstaat er opnieuw een probleem.

Voorstel 2

Een tweede mogelijkheid is verkoop van het pand € 9 miljoen plus afkoop huurcontract circa € 1,5 miljoen.

Beheerder heeft vorenstaande scenario's voorgelegd aan de beleggers. In de vergadering van 10 augustus 2017 is door de beleggers besloten, middels 91,84% van de behaalde volmachten, tot de verkoop van het vastgoed.

Bezetting

Bronovo Martha Flora BV streeft als exploitant naar een volledige bezetting van de 28 zorgappartementen. Gedurende 2017 was er een zo goed als volledige bezetting van het Bronovo Martha Flora huis.

Resultaten

Het nettoresultaat voor afschrijvingen (direct resultaat; zie hiervoor de berekening in paragraaf 3.4.9) bedraagt over de eerste helft van 2017 € 185.059 positief en is iets lager dan geprognoseerd in het prospectus (€ 187.192). Dit is met name het gevolg van de indexering van de huuropbrengsten. De inflatiecorrectie van de huren is de laatste jaren lager geweest dan verwacht.

De Lopende Kosten Factor (LKF) per 30 juni 2017 is 1,04% (medio 2016: 1,01%). Voor de volledige toelichting van de LKF verwijzen wij naar 12 (pagina 21) in dit jaarbericht.

Intrinsieke waarde

Op balansdatum 30 juni 2017 bedraagt het eigen vermogen van Zorgveste De Residentie C.V. € 4.549.819. Het aantal uitstaande participaties bedraagt 98. Het verloop van het eigen vermogen vanaf oprichting tot en met 30 juni 2017 is als volgt:

	<u>Eigen vermogen</u>	<u>Per participatie</u>
Stand per 1 januari 2017	4.588.515	46.822
Resultaat voor afschrijvingen	185.059	1.888
Afschrijvingen	(69.405)	(708)
Dividenduitkering	(154.350)	(1.575)
Stand per 30 juni 2017	<u>4.549.819</u>	<u>46.427</u>

Per saldo nam de intrinsieke waarde per participatie af met € 395 tot € 46.427.

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 gebruikmaken 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 vergunning houdende 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 2016 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

Naar aanleiding van de uitkomst van de beleggersbijeenkomst van 10 augustus 2017, inzake de verkoop, is de overdracht van het vastgoed in september 2017 gepland.

Met betrekking tot het aangetekende bezwaar inzake de overdrachtsbelasting verwacht de Belastingdienst begin vierde kwartaal 2017 met een uitspraak te komen.

Amsterdam, 31 augustus 2017

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

(voor resultaatbestemming)

	Ref.	30 jun 2017 €	31 dec 2016 €
Activa			
Beleggingen			
Onroerend goed in exploitatie	(1)	<u>9.049.518</u>	<u>9.068.088</u>
		9.049.518	9.068.088
Vorderingen	(2)	207.114	197.250
Overige activa			
Immateriële vaste activa	(3)	128.962	177.323
Liquide middelen	(4)	<u>147.136</u>	<u>154.780</u>
		<u>276.098</u>	<u>332.103</u>
		9.532.731	9.597.441
Passiva			
Eigen vermogen	(5)		
Gestort en opgevraagd kapitaal		4.900.000	4.900.000
Wettelijke reserve		128.961	177.322
Overige reserve		635.104	345.465
Uitkeringen		(1.229.900)	(1.075.550)
Resultaat boekjaar		<u>115.654</u>	<u>241.278</u>
		4.549.819	4.588.515
Langlopende schulden	(6)	4.714.325	4.736.840
Kortlopende schulden	(7)	<u>268.587</u>	<u>272.086</u>
		9.532.731	9.597.441

3.2. WINST- EN-VERLIESREKENING

		1 jan 2017	1 jan 2016
		30 jun 2017	30 jun 2016
	Ref.	€	€
Opbrengsten uit beleggingen			
Omzet	(8)	348.593	348.351
Exploitatiekosten	(9)	(23.046)	(26.220)
Afschrijving aankoopkosten		(18.570)	(18.570)
Niet-verrekenbare btw		(10.058)	(10.613)
Exploitatieresultaat beleggingen		296.920	292.948
Bedrijfslasten			
Rentelasten	(10)	107.664	108.764
Beheerkosten	(11)	10.458	10.431
Afschrijvingen op immateriële vaste activa		48.361	48.361
Overige bedrijfslasten	(12)	14.784	13.570
Som van de bedrijfslasten		181.266	181.125
Nettoresultaat		115.654	111.823

3.3. KASSTROOMOVERZICHT

		1 jan 2017	1 jan 2016
		30 jun 2017	30 jun 2016
	Ref.	€	€
Nettoresultaat		115.654	111.823
<i>Aanpassingen voor:</i>			
Rente	(10)	107.664	106.289
Afschrijving		66.930	69.405
Mutatie vorderingen		(9.864)	(15.455)
Mutatie kortlopende schulden		(3.499)	(7.926)
Totale kasstroom uit beleggingsactiviteiten		276.885	264.136
Betaalde rente		(105.189)	(106.380)
Kasstroom uit operationele activiteiten		(105.189)	(106.380)
Uitkeringen aan participanten	(5)	(154.350)	(147.000)
Aflossing hypothecaire lening	(6)	(24.990)	(24.990)
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		(179.340)	(171.990)
Nettokasstroom		(7.644)	(14.234)
Mutatie geldmiddelen			
Geldmiddelen per 1 januari		154.780	427.403
Geldmiddelen per 30 juni	(3)	147.136	413.169
Toename / (Afname) geldmiddelen		(7.644)	(14.234)

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, en is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 59111445.

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 het halfjaarbericht opgesteld op grond van continuïteitsveronderstelling.

Tot de datum van ondertekening van dit halfjaarbericht hebben zich geen significante gebeurtenissen voorgedaan anders dan vermeld bij de gebeurtenissen na balansdatum in de overige gegevens.

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 minus cumulatieve afschrijvingen. 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 aan 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

1. Onroerend goed in exploitatie

<i>Onroerend goed</i>	30 jun 2017	31 dec 2016
Stand begin boekjaar	<u>9.000.000</u>	<u>9.000.000</u>
Stand per 30 juni/ 31 december	9.000.000	9.000.000
 <i>Geactiveerde aankoopkosten</i>	 30 jun 2017	 31 dec 2016
Stand begin boekjaar	68.088	105.277
Geactiveerde aankoopkosten	-	-
Afschrijving geactiveerde aankoopkosten	<u>(18.570)</u>	<u>(37.189)</u>
Stand per 30 juni/ 31 december	49.518	68.088
 <i>Totaal</i>	 30 jun 2017	 31 dec 2016
Onroerend goed	9.000.000	9.000.000
Geactiveerde aankoopkosten	<u>49.518</u>	<u>68.088</u>
Stand per 30 juni/ 31 december	9.049.518	9.068.088

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%.

2. Vorderingen

De vorderingen zijn als volgt samengesteld:

	30 jun 2017	31 dec 2016
(Huur)debiteuren	-	357
Vooruitbetaalde kosten	9.410	-
Overige vorderingen en overlopende activa	<u>197.704</u>	<u>196.893</u>
Stand per 30 juni/ 31 december	207.114	197.250

De beheerder heeft in 2015 een naheffing overdrachtsbelasting ad € 196.893 ontvangen van de fiscus. Er is bezwaar aangetekend bij de Belastingdienst tegen deze aanslag, en de zaak daaromtrent loopt nog. Partijen zijn in afwachting van een uitspraak van de Hoge Raad die van toepassing is op onze case. Indien het bezwaar door de Belastingdienst wordt afgewezen, dan zal de naheffing bij verkoper worden neergelegd. Het zorgobject is vrij op naam verkregen van verkoper en afgesproken is dat eventuele belastingen dan ook voor rekening verkoper komen. 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.

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.

	30 jun 2017	31 dec 2016
Stand per 1 januari	177.323	274.045
Afschrijvingen	<u>(48.361)</u>	<u>(96.722)</u>
Stand per 30 juni/ 31 december	128.962	177.323

4. Liquide middelen

De liquide middelen zijn als volgt samengesteld:

	30 jun 2017	31 dec 2016
Rekening-courant ING Bank	<u>147.136</u>	<u>154.780</u>
Stand per 31 december	147.136	154.780

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

5. Eigen vermogen

	Geplaatst kapitaal	Wettelijke reserve	Overige reserves	Uitkeringen	Resultaat boekjaar	Totaal
Stand per 1 januari 2017	4.900.000	177.322	345.465	(1.075.550)	241.278	4.588.515
Mutaties						
Resultaatbestemming	-	-	241.278	-	(241.278)	-
Vrijval wettelijke reserve	-	(48.361)	48.361	-	-	-
Uitkeringen	-	-	-	(154.350)	-	(154.350)
Resultaat boekjaar	-	-	-	-	115.654	115.654
Stand per 30 juni 2017	4.900.000	128.961	635.104	(1.229.900)	115.654	4.549.819

Per 30 juni 2017 bestaat het kapitaal uit 98 participaties met ieder een nominale waarde van € 50.000. Het kapitaal is bij oprichting volgestort.

De voorgestelde slotuitkering, € 154.350 (€ 1.575 per participatie) over boekjaar 2016, welke in februari 2017 is uitgekeerd, is 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:

	30 jun 2017	31 dec 2016
Stand per 1 januari (inclusief kortlopend deel)	4.786.820	4.831.850
Aflossing	(24.990)	(49.980)
Afschrijving afsluitprovisie hypotheek	<u>2.475</u>	<u>4.950</u>
 Totaal	 4.764.305	 4.786.820
 Kortlopend deel	 <u>(49.980)</u>	 <u>(49.980)</u>
 Stand per 30 juni / 31 december	 4.714.325	 4.736.840

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:

	30 jun 2017	31 dec 2016
Kortlopend deel van de langlopende schulden	49.980	49.980
Crediteuren	-	(45)
Rentelasten	17.493	17.585
Overige belastingen	196.893	196.893
Overige schulden en kortlopende passiva	<u>4.221</u>	<u>7.673</u>
 Stand per 30 juni / 31 december	 268.587	 272.086

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 het halfjaarbericht.

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. GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

Tot de datum van ondertekening van dit halfjaarbericht hebben zich geen significante gebeurtenissen voorgedaan.

3.4.8. TOELICHTING OP DE POSTEN VAN DE WINST-EN-VERLIESREKENING

8. Omzet

De omzet is als volgt samengesteld:

	1 jan 2017 30 jun 2017	1 jan 2016 30 jun 2016
Bruto huuropbrengst	348.593	348.351
Totaal	<u>348.593</u>	<u>348.351</u>

De bruto huuropbrengst bedraagt door indexatie per 1 juli 2017 circa € 697.187 op jaarbasis.

9. Exploitatiekosten

De exploitatiekosten zijn als volgt samengesteld:

	1 jan 2017 30 jun 2017	1 jan 2016 30 jun 2016
Property management	11.499	11.321
Belastingen	1.009	1.115
Verzekeringen	4.428	3.561
Onderhoud	6.110	8.552
Servicekosten rekening eigenaar	-	1.671
Totaal	<u>23.046</u>	<u>26.220</u>

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

Door premiestijging van de verzekeringen zijn deze kosten ten opzichte van vorig jaar gestegen.

10. Rentelasten

De rentelasten zijn als volgt samengesteld:

	1 jan 2017 30 jun 2017	1 jan 2016 30 jun 2016
Rentelasten hypothecaire leningen	105.189	106.289
Afschrijving en honorarium hypotheek	2.475	2.475
Totaal	107.664	108.764

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

11. Beheerkosten

De beheerkosten zijn als volgt samengesteld:

	1 jan 2017 30 jun 2017	1 jan 2016 30 jun 2016
Beheerkosten	10.458	10.431
Totaal	10.458	10.431

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

12. Overige bedrijfslasten

De overige bedrijfslasten zijn als volgt samengesteld:

	1 jan 2017 30 jun 2017	1 jan 2016 30 jun 2016
Accountantskosten	4.046	5.260
Fiscaal en juridisch advies	725	2.100
Overige bedrijfskosten	10.013	6.210
Totaal	14.784	13.570

De overige bedrijfskosten zijn hoger dan vorig jaar doordat in dezelfde periode van vorig jaar creditnota's van SGG waren verwerkt.

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 2016, 31 december 2016 en 30 juni 2017. De waarnemingstijdstippen zijn als volgt gewogen: 0,5:1:0,5. De aldus berekende gemiddelde intrinsieke waarde bedraagt € 4.658.565.

De LKF wordt als volgt berekend. Het totaal van de exploitatielasten (€ 23.046), beheervergoeding (€ 10.458) en de overige bedrijfslasten (€ 14.784), te weten (€ 48.288) wordt afgezet tegen de gemiddelde intrinsieke waarde (€ 4.658.565). Hiermee komt de LKF uit op $(€ 48.288 / € 4.658.565 \times 100\%) = 1,04\%$ (medio 2016: 1,01%).

14. 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 of in geval 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.

3.4.9. DIRECT RESULTAAT

	1 jan 2017 30 jun 2017 €	1 jan 2016 30 jun 2016 €
Nettoresultaat	115.654	111.823
<i>Corrigeren voor:</i>		
+ Afschrijvingen aankoopkosten	18.570	18.569
+ Afschrijvingen immateriële vaste activa	48.361	48.361
+ Afschrijvingen afsluitprovisie hypotheek	2.475	2.475
	<hr/> 69.405	<hr/> 69.405
Direct resultaat	<hr/> 185.059	<hr/> 181.228
Direct resultaat in prospectus	187.192	180.474

Het direct resultaat zoals weergegeven in het prospectus houdt geen rekening met afschrijvingskosten. In de tabel hierboven wordt het nettoresultaat 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 2017 geen personeel in dienst gehad (2016: idem).

Ondertekening van het halfjaarbericht:

Amsterdam, 31 augustus 2017

De Directie van Annexum Beheer B.V.

H.W. Boissevain
R.P. van Gool