

ANNEXUM

ZORGVESTE DE RESIDENTIE C.V.

JAARBERICHT 2015

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. Jaarbericht	9
3.1 Balans	10
3.2 Winst- en verliesrekening	11
3.3 Kasstroomoverzicht	12
3.4 Toelichting op het jaarbericht	13
3.4.1 Algemeen	13
3.4.2 Grondslagen voor de waardering van activa en passiva	14
3.4.3 Grondslagen voor de resultaatbepaling	15
3.4.4 Grondslagen van de opstelling van het kasstroomoverzicht	15
3.4.5 Toelichting op de posten van de balans	16
3.4.6 Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen	19
3.4.7 Toelichting op de posten van de winst- en verliesrekening	20
3.4.8 Direct resultaat	23
4. Overige gegevens	24
5. Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	25

1. KERNCIJFERS

Kerncijfers	1 jan 2015	30 okt 2013
	31 dec 2015	31 dec 2014
Netto-resultaat voor afschrijving in EUR	369.556	453.988
Per participatie in EUR	3.771	4.633
	ulitmo 2015	ultimo 2014
Aantal uitstaande participaties	98	98
Intrinsieke waarde per participatie in EUR	50.435	51.030
Rendement per participatie vanaf oprichting	ulitmo 2015	ultimo 2014
Gemiddeld enkelvoudig exploitatieresultaat per jaar	7,7%	7,9%
Totaal uitgekeerd vanaf oprichting in EUR *	6.400	3.400
Gemiddeld uitgekeerd in % per jaar	5,9%	5,8%

* Inclusief slotuitkering van € 1.500 per participatie welke in februari 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 2015 nog circa 13 jaar.

Bezetting

Bronovo Martha Flora BV streeft als exploitant naar een volledige bezetting van de 28 zorgappartementen. Gedurende 2015 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 jaar 2015 is € 369.556 positief en ligt hoger dan geprognosticeerd in het prospectus (€ 347.730). Dit is het gevolg van lagere exploitatiekosten. In het prospectus is rekening gehouden met een jaarlijks onderhoudsbudget van 4,5% van de bruto huuropbrengsten. Deze kosten worden, als gevolg van het triple-net huurovereenkomst met Bronovo Martha Flora B.V. niet gemaakt; deze zijn voor rekening gebruiker.

De Lopende Kosten Factor (LKF) in 2015 is 1,87% (2014: 1,57%). Voor de volledige toelichting van de LKF verwijzen wij naar noot 14 (pagina 19) in dit jaarbericht.

Intrinsieke waarde

Op balansdatum 31 december 2015 bedraagt het eigen vermogen van Zorgveste De Residentie C.V. € 4.942.587. Het aantal uitstaande participaties bedraagt 98. Het verloop van het eigen vermogen vanaf oprichting tot en met 31 december 2015 is als volgt:

	<u>Eigen vermogen</u>	<u>Per participatie</u>
Stand per 1 januari 2015	5.000.942	51.030
Resultaat voor afschrijvingen	369.556	3.771
Afschrijvingen	(138.811)	(1.416)
Uitkeringen	<u>(289.100)</u>	<u>(2.950)</u>
Stand per 31 december 2015	4.942.587	50.435

Per saldo nam de intrinsieke waarde per participatie af met € 595 tot € 50.435. Hierin is de slotuitkering over het boekjaar 2015 van € 1.500 per participatie, welke is uitgekeerd in februari 2016, nog niet verwerkt.

Uitkering

Voorgesteld wordt om over het boekjaar 2015, conform prospectus, een bedrag van € 3.000 per participatie uit te keren. Dit komt overeen met 6,0% per participatie over de oorspronkelijke inleg. Dit resulteert in de volgende uitkeringen per participatie over het boekjaar 2015:

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%

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.

Risicobeheersing

Het fonds heeft de in de onderstaande overzicht opgenomen risico's onderkent. In het overzicht is opgenomen of de risico's wel of niet zijn afgedekt en toont daarmee tevens de risicobereidheid, hetgeen ingaande 2015 op basis van RJ 400 ook dient te worden toegelicht.

Risico	Interne limiet	Afgedekt	Beheersingsmaatregel	Impact 2015	Verwacht risico in 2016
financieringsrisico	LTV <65%	Ja	investeringen in onderhoud om waarde van het object te behouden en huurder te blijven binden	laag	laag
liquiditeitsrisico	DSCR <1,05	Ja	volgen van huurinkomsten en beheersen van de kosten	laag	laag
renterisico	vaste rente	Ja	tijdig anticiperen op rentevervaldatum financiering, door contact met financier(s)	laag	laag
fondsspecifiek risico	single tenant	Ja	contact met huurder om ontwikkelingen te volgen	laag	laag
leegstandsrisico	leegstand <50%	Ja	actief beheer object	laag	laag
debiteurenrisico	gemiddeld debiteurensaldo als % jaarhuur < 2%	Ja	actief volgen en actie ondernemen bij overschrijden vervaldatum factuur	laag	laag
Verkoopwaarde-ontwikkeling	gemiddelde looptijd van de huurcontracten	Ja	de huurovereenkomst is langdurig aangegaan en loopt tot 2028	laag	laag

Het systeem van risicomanagement voldoet aan de eisen van de leiding van de onderneming. Risicomanagement wordt door Annexum Beheer uitgevoerd voor al haar fondsen, waaronder ook Zorgveste De Residentie. Elk kwartaal worden de risico's geanalyseerd en worden mogelijke nieuwe risico's beoordeeld en eventueel vastgelegd. Voor de vastgestelde risico's zijn beheersingsmaatregelen geformuleerd om deze risico's, indien mogelijk, te beperken of af te wenden. Voor 2015 zijn de navolgende risico's gemonitord.

Over het afgelopen jaar zijn er geen overschrijdingen van de interne limieten geweest.

De methodologie van risicomanagement voldoet aan de wensen en eisen van de directie van Annexum Beheer. Gedurende het jaar is er derhalve geen noodzaak gevonden om het risicomanagementsysteem aan te passen.

Beloningsbeleid beheerder

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 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.

De vaste beloning is toereikend voor levensonderhoud, teneinde een gezonde balans te houden tussen vaste en variabele beloning. Tot de vaste beloning rekenen wij ook in de branche gebruikelijke secundaire arbeidsvoorwaarden, zoals pensioenopbouw, studieregelingen e.d. De variabele beloning is bedoeld als een aanvulling op de vaste beloning voor gewogen prestaties zowel voor de onderneming als voor het individu en bestaat uit een aantal componenten. Annexum kent geen gegarandeerde variabele bonus. De vaststelling van de variabele beloning vindt plaats op basis van meetbare resultaten c.q. duidelijke prestatiedoelstellingen. Het volledige beloningsbeleid van Annexum kunt u downloaden op onze internetsite www.myannexum.nl.

De toelichting hieronder heeft betrekking op het totaal van de personele beloningen van geïdentificeerde personen, die werkzaamheden verrichten voor de beleggingsinstellingen onder beheer van Annexum Beheer. Een toewijzing aan individuele beleggingsinstellingen onder beheer is niet voorhanden.

	Alle medewerkers Annexum Invest	'Identified staff' in senior management functies	'Identified staff' buiten senior management functies
Aantal medewerkers (gemiddeld over 2015)	36	5	0
Beloning			
Totaal vaste beloning over 2015 (in €)	2.153.832	625.201	0
Totaal variabele beloning over 2015 (in €)	127.237	30.740	0

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.

Gedurende het jaar van 2015 (2014: 0) waren er geen werknemers in dienst van Zorgveste De Residentie C.V.

Vooruitzichten

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

Amsterdam, 31 maart 2016

De Directie van Annexum Beheer B.V.

H.W. Boissevain
R.P. van Gool

3. JAARBERICHT

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

3.1 BALANS PER 31 DECEMBER 2015*(voor resultaatbestemming)*

(Bedragen in euro's)

		31 dec 2015	31 dec 2014
Activa			
Beleggingen			
Onroerend goed in exploitatie	(1)	9.105.227	9.142.366
Vorderingen	(2)	197.186	1.716
Overige activa			
Immateriële vaste activa	(3)	274.044	370.766
Liquide middelen	(4)	427.403	390.693
		<u>10.003.860</u>	<u>9.905.541</u>
Passiva			
Eigen vermogen			
Kapitaal	(5)	4.900.000	4.900.000
Wettelijke reserve		274.044	370.766
Overige reserve		17.998	(370.766)
Uitkeringen		(480.200)	(191.100)
Resultaat boekjaar		<u>230.745</u>	<u>292.042</u>
		4.942.587	5.000.942
Langlopende schulden	(6)	4.781.870	4.826.900
Kortlopende schulden	(7)	279.403	77.699
		<u>10.003.860</u>	<u>9.905.541</u>

3.2 WINST-EN VERLIESREKENING

(Bedragen in euro's)

		1 jan 2015	30 okt 2013
		31 dec 2015	31 dec 2014
Opbredngen uit beleggingen			
Omzet	(8)	692.539	798.152
Exploitatiekosten	(9)	(34.249)	(38.785)
Afschrijvingen aankoopkosten		(37.139)	(43.329)
Niet-verrekenbare btw		(15.570)	(13.857)
Exploitatieresultaat beleggingen		<u>605.581</u>	<u>702.181</u>
Interestbaten	(10)	-	238
Som der bedrijfsopbrengsten		<u>605.581</u>	<u>702.419</u>
Bedrijfslasten			
Rentelasten	(11)	(219.176)	(258.485)
Beheerkosten	(12)	(20.776)	(23.944)
Afschrijvingen immateriële vaste activa		(96.722)	(112.842)
Overige bedrijfslasten	(13)	(38.162)	(15.106)
Som der bedrijfslasten		<u>(374.836)</u>	<u>(410.377)</u>
Netto resultaat		<u>230.745</u>	<u>292.042</u>

3.3 KASSTROOMOVERZICHT

(Bedragen in euro's)

		1 jan 2015 31 dec 2015	30 okt 2013 31 dec 2014
Netto resultaat		230.745	292.042
<i>Aanpassingen voor:</i>			
Rente	(11)	219.176	258.485
Afschrijvingen	(1) (3)	133.861	156.171
Mutatie vorderingen	(2)	(195.470)	(1.716)
Mutatie kortlopende schulden	(7)	201.704	9.768
Kasstroom uit bedrijfsoperaties		590.016	714.750
Betaalde rente	(7) (11)	(214.226)	(234.759)
Kasstroom uit operationele activiteiten		375.790	479.991
Aankopen van beleggingen	(1)	-	(9.185.695)
Investerings in immateriële vaste activa	(2)	-	(483.608)
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		-	(9.669.303)
Uitgifte participaties	(5)	-	4.900.000
Uitkeringen aan participanten	(5)	(289.100)	(191.100)
Ontvangst uit langlopende leningen	(6)	-	4.925.250
Aflossing hypothecaire lening	(6)	(49.980)	(54.145)
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		(339.080)	9.580.005
Netto kasstroom		36.710	390.693
Mutatie geldmiddelen	(4)		
Geldmiddelen per 1 januari / 30 oktober		390.693	-
Geldmiddelen per 31 december		427.403	390.693
Toename / (afname) geldmiddelen		36.710	390.693

3.4 TOELICHTING OP HET JAARBERICHT

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 jaarbericht 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 jaarbericht 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.

Tot de datum van ondertekening van deze jaarrekening hebben zich geen significante gebeurtenissen voorgedaan anders dan vermeldt 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.

De vergelijkende cijfers over 2014 betreffen een verlengd boekjaar van 30 oktober 2013 tot en met 31 december 2014.

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>	2015	2014
Stand begin boekjaar	9.000.000	-
Koopsom	-	9.000.000
Bijzondere waardevermindering onroerend goed	-	-
Stand per 31 december	<u>9.000.000</u>	<u>9.000.000</u>
 <i>Geactiveerde aankoopkosten</i>	 2015	 2014
Stand begin boekjaar	142.366	-
Geactiveerde aankoopkosten	-	185.695
Afschrijving geactiveerde aankoopkosten	(37.139)	(43.329)
Stand per 31 december	<u>105.227</u>	<u>142.366</u>
 <i>Totaal</i>	 2015	 2014
Onroerend goed	9.000.000	9.000.000
Geactiveerde aankoopkosten	105.227	142.366
Stand per 31 december	<u>9.105.227</u>	<u>9.142.366</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 2015 € 2.050.000 (peildatum 1 januari 2014).

2. Vorderingen

De vorderingen zijn als volgt samengesteld:

	2015	2014
Debiteuren	-	-
Vordering naheffing overdrachtsbelasting op verkoper	196.893	
Overige vorderingen en overlopende activa	293	1.716
Stand per 31 december	<u>197.186</u>	<u>1.716</u>

De beheerder heeft een naheffing overdrachtsbelasting ontvangen van de fiscus. In eerste instantie is bezwaar aangetekend bij de belastingdienst tegen deze aanslag. 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 2015.

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.

	2015	2014
Stand per 1 januari / 30 oktober 2013	370.766	-
Investering	-	483.608
Afschrijvingen	(96.722)	(112.842)
Stand per 31 december	<u>274.044</u>	<u>370.766</u>

4. Liquide middelen

De liquide middelen zijn als volgt samengesteld:

	2015	2014
Rekening courant ING Bank	427.403	390.693
Stand per 31 december	<u>427.403</u>	<u>390.693</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 2015	4.900.000	370.766	(370.766)	(191.100)	292.042	5.000.942
Verdelingresultaat	-	-	292.042	-	(292.042)	-
Dotatie wettelijke reserve	-	-	-	-	-	-
Vrijval wettelijke reserve	-	(96.722)	96.722	-	-	-
Uitkeringen	-	-	-	(289.100)	-	(289.100)
Resultaat	-	-	-	-	230.745	230.745
Stand per 31 dec 2015	4.900.000	274.044	17.998	(480.200)	230.745	4.942.587

Per 31 december 2015 bestaat het kapitaal uit 98 participaties met ieder een nominale waarde van € 50.000. Het kapitaal is bij oprichting volgestort.

De voorgestelde slotuitkering, € 147.000 (€ 1.500 per participatie) over boekjaar 2015, welke in februari 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:

	2015	2014
Oorspronkelijke hypotheek	4.950.000	4.950.000
Afsluitprovisie hypotheek	(24.750)	(24.750)
Cumulatieve afschrijving afsluitprovisie	10.725	5.775
Aflossing voorgaande boekjaren	(54.145)	-
Aflossing huidig boekjaar	(49.980)	(54.145)
Stand per 31 december	4.831.850	4.876.880
Af te lossen binnen 1 jaar	(49.980)	(49.980)
Stand per 31 december	4.781.870	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:

	2015	2014
Crediteuren	3.102	7.018
Nog te betalen rente	17.768	17.951
Nog te betalen naheffing overdrachtsbelasting	196.893	-
Overige schulden en overlopende passiva	11.660	2.750
Af te lossen hypothecaire lening	49.980	49.980
Stand per 31 december	279.403	77.699

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 jaarrekening.

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

De voorgaande periode betreft een verlengd boekjaar waardoor de winst- en verliesrekening niet vergelijkbaar is indien niet wordt gecorrigeerd naar 12 maanden.

8. Omzet

De omzet is als volgt samengesteld:

	1 jan 2015	30 okt 2013
	31 dec 2015	31 dec 2014
Bruto huuropbrengst	692.539	798.152
Totaal	<u>692.539</u>	<u>798.152</u>

De bruto huuropbrengst bedraagt door indexatie per 1 januari 2016 circa € 696.701 op jaarbasis. De voorgaande periode betreft een verlengd boekjaar waardoor de bruto huuropbrengst niet vergelijkbaar is.

9. Exploitatiekosten

De exploitatiekosten zijn als volgt samengesteld:

	1 jan 2015	30 okt 2013
	31 dec 2015	31 dec 2014
Property management	22.625	25.940
Belastingen	2.095	7.627
Verzekeringen	6.277	3.567
Onderhoud	2.829	1.651
Overige exploitatiekosten	423	-
Totaal	<u>34.249</u>	<u>38.785</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:

	1 jan 2015	30 okt 2013
	31 dec 2015	31 dec 2014
Rentelasten hypothecaire lening	214.226	252.710
Afschrijving en honorarium hypotheek	4.950	5.775
Totaal	<u>219.176</u>	<u>258.485</u>

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

12. Beheerkosten

De beheerkosten zijn als volgt samengesteld:

	1 jan 2015	30 okt 2013
	31 dec 2015	31 dec 2014
Beheerkosten	20.776	23.944
Totaal	<u>20.776</u>	<u>23.944</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:

	1 jan 2015	30 okt 2013
	31 dec 2015	31 dec 2014
Accountantskosten	7.000	5.800
Fiscaal en juridisch advies	2.200	2.200
Bestuur bewaarder en beherend vennoot	25.977	6.186
Overige bedrijfskosten	2.985	920
Totaal	<u>38.162</u>	<u>15.106</u>

De accountantskosten 2015 hebben volledig betrekking op de kosten van de controle van het jaarverslag 2015 (2014: 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: 31 december 2014, 30 juni 2015 en 31 december 2015. De waarnemingstijdstippen zijn als volgt gewogen: 0,5:1:0,5. De aldus berekende gemiddelde intrinsieke waarde bedraagt € 4.978.873.

De LKF wordt als volgt berekend. Het totaal van de exploitatielasten (€ 34.249), beheervergoeding (€ 20.776) en de overige bedrijfslasten (€ 38.162), te weten (€ 93.187) wordt afgezet tegen de gemiddelde intrinsieke waarde (€ 4.978.873). Hiermee komt de LKF uit op $(€ 93.187 / € 4.978.873 \times 100\%) = 1,87\%$ (2014: 1,57%).

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

	1 jan 2015 31 dec 2015	30 okt 2013 31 dec 2014
Netto resultaat	230.745	292.042
<i>Corrigeren voor:</i>		
+ Afschrijvingen aankoopkosten	37.139	43.329
+ Afschrijvingen immateriële vaste activa	96.722	112.842
+ Afschrijvingen afsluitprovisie hypotheek	4.950	5.775
	138.811	161.946
Direct resultaat	369.556	453.988
Direct resultaat in prospectus	347.730	387.719

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 2015 geen personeel in dienst gehad (2014: idem).

Ondertekening van het jaarbericht:

Amsterdam, 31 maart 2016

De Directie van Annexum Beheer B.V.

H.W. Boissevain
R.P. van Gool

4. OVERIGE GEGEVENS

1. Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen verklaring.

2. Bepalingen van de C.V. inzake de bestemming van het resultaat

De voor uitkering vatbare winst van de vennootschap zal jaarlijks geheel worden uitgekeerd, tenzij de beherend vennoot bepaalt dat de winst van de vennootschap geheel of gedeeltelijk wordt gereserveerd. De betaalbaarstelling van uitkeringen aan de commanditaire vennoten, de samenstelling van de uitkering, alsmede de wijze van betaalbaarstelling zal bekend worden gemaakt op de wijze als vermeld in artikel 17 van de C.V.-bepalingen. De winst en eventuele uitkeringen ten laste van reserves worden, met inachtneming van het bepaalde in artikel 17 lid 1 t/m 4, uitgekeerd aan de commanditaire vennoten naar rato van het gewogen gemiddelde van hun respectieve kapitaalrekeningen in het desbetreffende boekjaar.

3. Bestemming van het resultaat

De Beheerder stelt voor om het nettoresultaat van € 230.745 toe te voegen aan de reserve. Hiernaast wordt voorgesteld om op elk van de participaties een bedrag van € 3.000 voor uitkering beschikbaar te stellen. De slotuitkering van € 1.500 per participatie is nog niet verwerkt in de jaarrekening.

4. Gebeurtenissen na balansdatum

Na balansdatum is door de fiscaal adviseur bezwaar aangetekend tegen de naheffing overdrachtbelasting op aankoop van het zorgobject. We hebben tot dusver geen reactie terug mogen ontvangen van de fiscus. 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. Tot de datum van ondertekening van deze jaarrekening hebben zich verder geen significante gebeurtenissen voorgedaan.

5. CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan: de directie van Zorgveste De Residentie C.V.

Wij hebben de in dit rapport opgenomen jaarrekening 2015 van Zorgveste De Residentie C.V. te Amsterdam gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de balans per 31 december 2015, de winst-en-verliesrekening over 2015 met de toelichting, waarin zijn opgenomen een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

Verantwoordelijkheden van de beheerder

De directie van Zorgveste De Residentie C.V. is verantwoordelijk voor het opmaken van de jaarrekening die het vermogen en het resultaat getrouw dient weer te geven, alsmede voor het opstellen van het verslag van de beheerder, beide in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 van het in Nederland geldende *Burgerlijk Wetboek* (BW) en met de *Wet op het financieel toezicht*. De directie is tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing als het noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

Verantwoordelijkheid van de accountant

Onze verantwoordelijkheid is het geven van een oordeel over de jaarrekening op basis van onze controle. Wij hebben onze controle verricht in overeenstemming met Nederlands recht, waaronder de *Nederlandse controlestandaarden*. Dit vereist dat wij voldoen aan de voor ons geldende ethische voorschriften en dat wij onze controle zodanig plannen en uitvoeren dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat.

Een controle omvat het uitvoeren van werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de bedragen en de toelichtingen in het overzicht. De geselecteerde werkzaamheden zijn afhankelijk van de door de accountant toegepaste oordeelsvorming, met inbegrip van het inschatten van de risico's dat het overzicht een afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten. Bij het maken van deze risico-inschattingen neemt de accountant de interne beheersing in aanmerking die relevant is voor het opstellen van het overzicht door de vennootschap, gericht op het opzetten van controlewerkzaamheden die passend zijn in de omstandigheden. Deze risico-inschattingen hebben echter niet tot doel een oordeel tot uitdrukking te brengen over de effectiviteit van de interne beheersing van de vennootschap.

Een controle omvat tevens het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en van de redelijkheid van de door de directie van de vennootschap gemaakte schattingen, alsmede een evaluatie van het algehele beeld van het overzicht.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is om een onderbouwing voor ons oordeel te bieden.

Oordeel

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en samenstelling van het vermogen van Zorgveste De Residentie C.V. per 31 december 2015 en van het resultaat over 2015 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW en met *Wet op het financieel toezicht*.

Verklaring betreffende overige bij of krachtens de wet gestelde eisen

Ingevolge artikel 2:393 lid 5 onder e en f BW vermelden wij dat ons geen tekortkomingen zijn gebleken naar aanleiding van het onderzoek of het verslag van de directie, voor zover wij dat

kunnen beoordelen, overeenkomstig Titel 9 Boek 2 BW is opgesteld, en of de in artikel 2:392 lid 1 onder b tot en met h BW vereiste gegevens zijn toegevoegd. Tevens vermelden wij dat het verslag van de directie, voor zover wij dat kunnen beoordelen, verenigbaar is met de jaarrekening zoals vereist in artikel 2:391 lid 4 BW.

Amsterdam, 31 maart 2016

Ernst & Young Accountants LLP

w.g. J.H. de Prie RA