

ANNEXUM

ZORGVESTE DEVENTER C.V.

JAARBERICHT 2011

Beherend Venoot

Zorgveste Deventer 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 Deventer
Claude Debussylaan 24
1082 MD Amsterdam

INHOUDSOPGAVE

	Pagina
1. Kerncijfers	3
2. Verslag van de Beheerder	4
3. Jaarrekening	6
3.1 Balans	7
3.2 Winst- en verliesrekening	8
3.3 Kasstroomoverzicht	9
3.4 Toelichting op de jaarrekening	10
3.4.1 Algemeen	10
3.4.2 Grondslagen voor de waardering van activa en passiva	10
3.4.3 Grondslagen van de resultaatbepaling	11
3.4.4 Balans	12
3.4.5 Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen	14
3.4.6 Winst- en verliesrekening	15
4. Overige gegevens	17
5. Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	18

1. KERNCIJFERS

Kerncijfers	22 dec 2010
	31 dec 2011
Netto resultaat voor afschrijving in EUR	222.906
Per participatie in EUR	10.132
	ultimo 2011
Aantal uitstaande participaties	22
Intrinsieke waarde per participatie in EUR	148.420
	ultimo 2011
Rendement per participatie vanaf oprichting	
Gemiddeld enkelvoudig exploitatieresultaat per jaar	6,6%
Totaal uitgekeerd / besloten uit te keren vanaf oprichting in EUR	9.300
Gemiddeld uitgekeerd in % per jaar	6,2%

2. VERSLAG VAN DE BEHEERDER

Algemeen

Zorgveste Deventer is opgericht in december 2010 en betreft een gezondheidscentrum waar eerste- en tweedelijns zorgaanbieders zijn gehuisvest. Het pand is recentelijk volledig gerenoveerd en heeft bij de heropening de naam 'Gezondheidscentrum De Hoge Hond' gekregen.

Resultaten

Het resultaat in dit verslag omvat de periode 22 december 2010 tot en met 31 december 2011.

Het netto resultaat voor afschrijvingen bedraagt over bovengenoemde periode EUR 222.906 en ligt iets lager dan prospectus.

Het eigen vermogen voor uitkeringsbesluit is in 2011 afgenomen met EUR 34.758. Dit is veroorzaakt door een positief netto resultaat na afschrijvingen van EUR 59.842 het uitgekeerde interim-dividend van EUR 94.600 (EUR 4.300 per participatie) in augustus 2011.

Per saldo nam de intrinsieke waarde per participatie af van EUR 150.000 tot EUR 148.420. Hierin is de voorgestelde slotuitkering over boekjaar 2011 niet in verwerkt.

Uitkering

Over het verlengde boekjaar 2011 wordt voorgesteld om conform prospectus een bedrag van EUR 9.300 per participatie uit te keren. Dit komt overeen met 6,2% per participatie. Van dit bedrag is in augustus 2011 EUR 4.300 per participatie uitgekeerd. De slotuitkering (EUR 5.000 per participatie) is uitgekeerd in februari 2012.

Verhuursituatie

Het gezondheidscentrum is volledig verhuurd, de gemiddelde gewogen looptijd van de huurovereenkomsten is ruim 11 jaar. Huurders van het object zijn GGD, Huisartsenpraktijk Hoge Hond, Fysiodé Praktijk voor Fysiotherapie, Hoge Hond Tandartsen en Pactum Jeugdzorg. Laatstgenoemde betreft een tweetal huurovereenkomsten, betreffende twee afzonderlijke kantoorruimten ter grootte van 1.379 m² respectievelijk 320 m². De eerste overeenkomst expireert op 31 augustus 2019 en wordt nadien telkens met 5 jaar verlengd. De looptijd van de huurperiode van de tweede overeenkomst was één jaar en eindigde derhalve op 31 december 2011.

In samenwerking met AIG CareConcepts is de verhuur van bovengenoemde praktijkruimte ad 320 m² gestart. Ook hebben diverse huurkandidaten op eigen initiatief interesse getoond in de kantoor-/praktijkruimte. Een concrete optie was zorgaanbieder Jeugd ATC die een nieuw bedrijfsonderdeel start inzake psychiatrische begeleiding voor (jong)volwassenen. In december 2011 heeft deze partij echter kenbaar gemaakt dat zij dit nieuwe concept eerst gaat uitproberen op een bestaande locatie. Een tweede mogelijkheid is het splitsen van de ruimte in twee afzonderlijke units. De eerste gegadigde hiervoor is een tandtechnicus die nauw samenwerkt met de tandartspraktijk die op de eerste verdieping van het gebouw is gevestigd. Er wordt nog gezocht naar een tweede kandidaat.

Vooruitzichten

In januari 2012 wordt een tweede makelaar aangesteld om de voortgang van de verhuur te bespoedigen. Voorkeur gaat uit naar Rodenburg Bedrijfsmakelaars omdat deze de grootste partij in de regio is op het gebied van verhuur van bedrijfsruimte.

Er is relatief weinig aanbod voor kantoor-/praktijkruimte in het centrum van Deventer. Verwachting is dan ook dat als er een geschikte kandidaat in de markt is deze geïnteresseerd zal zijn in Gezondheidscentrum De Hoge Hond. Verondersteld wordt dat de beschikbare praktijkruimte binnen afzienbare tijd wordt verhuurd.

Amsterdam, 5 april 2012

Annexum Beheer B.V.

H.W. Boissevain
R.G. de Weerd

3. JAARREKENING

- Balans
- Winst-en-verliesrekening
- Kasstroomoverzicht
- Toelichting op de jaarrekening

3.1 BALANS

(voor resultaatbestemming)

(Bedragen in euro's)

31 dec 2011

Activa

Beleggingen

Onroerend goed in exploitatie (1) 6.746.246

Vorderingen

(2) 16.497

Overige activa

Immateriële vaste activa (3) 314.510

Liquide middelen 476.687

7.553.940

Passiva

Eigen vermogen

(4)

Kapitaal 3.300.000

Wettelijke reserve 314.510

Overige reserve (314.510)

Resultaat boekjaar 59.842

Uitkeringen (94.600)

3.265.242

Langlopende schulden

(5) 4.150.000

Kortlopende schulden

(6) 138.698

7.553.940

3.2 WINST-EN VERLIESREKENING

(Bedragen in euro's)

		22 dec 2010	31 dec 2011
Opbrengsten uit beleggingen			
Omzet	(7)	515.630	
Exploitatiekosten	(8)	55.408	
Niet-verrekenbare btw		14.685	
Netto huuropbrengsten		<u>445.537</u>	
Overige bedrijfsopbrengsten	(9)	1.532	
Som der bedrijfsopbrengsten		<u>447.069</u>	
Bedrijfslasten			
Rentelasten	(10)	185.038	
Beheerkosten	(11)	15.468	
Afschrijvingen	(12)	163.064	
Overige bedrijfslasten	(13)	23.657	
Som der bedrijfslasten		<u>387.227</u>	
Netto resultaat		<u>59.842</u>	

3.3 KASSTROOMOVERZICHT

(Bedragen in euro's)

	22 dec 2010	31 dec 2011
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten		
Netto resultaat	59.842	
Aankopen van beleggingen	(6.830.683)	
Investerings in immateriële vaste activa	(393.137)	
Afschrijvingen	163.064	
Mutatie vorderingen	(16.497)	
Mutatie kortlopende schulden	138.698	
Totale kasstroom uit beleggingsactiviteiten	<u>(6.878.713)</u>	
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Ontvangen bij uitgifte participaties	3.300.000	
Uitkeringen aan participanten	(94.600)	
Ontvangst uit langlopende leningen	4.150.000	
Totale kasstroom uit financieringsactiviteiten	<u>7.355.400</u>	
Netto kasstroom	<u>476.687</u>	
Geldmiddelen per 22 december 2010	0	
Geldmiddelen per 31 december 2011	<u>476.687</u>	
Mutatie geldmiddelen	<u>476.687</u>	

3.4 TOELICHTING OP DE JAARREKENING

Algemeen

Activiteiten

De activiteiten van Zorgveste Deventer 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 per 22 december 2010. Het eerste boekjaar is verlengd en loopt van 22 december 2010 tot en met 31 december 2011. Om die reden ontbreken de vergelijkende cijfers in de jaarrekening.

3.4.1 ALGEMEEN

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de grondslagen voor financiële verslaggeving van Titel 9 Boek 2 van het in Nederland geldende Burgerlijk Wetboek (BW).

De jaarrekening is opgesteld in euro's.

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 ze 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 de jaarrekening 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

Vastgoedobjecten

Vastgoedobjecten worden gewaardeerd op verkrijgingprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingprijs, rekening houdend met een eventuele residuwaarde.

De geschatte technische levensduur is langer dan de economische levensduur daar de economische levensduur gelijk is gesteld aan de looptijd van de beleggingsinstelling.

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

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

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 onder aftrek van een voorziening van oninbaarheid.

Immateriële vaste activa

De oprichtingskosten worden geactiveerd en over een periode van 5 jaar lineair afgeschreven.

Langlopende schulden

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

3.4.3 GRONDSLAGEN VAN DE RESULTAATBEPALING

Resultaatbepaling

De netto-omzet wordt bepaald op basis van de gefactureerde omzet (exclusief belastingen). Bedrijfslasten worden ten laste van de omzet gebracht in het jaar waarin de daarmee verband houdende opbrengst is verantwoord.

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

Belastingen

Zorgveste Deventer 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.

Voor de vennoten die met een vennootschap deelnemen worden de activa, passiva en resultaten van de vennootschap pro rata toegerekend. Deze bedragen dienen zij op te nemen in hun aangifte vennootschapsbelasting.

3.4.4 BALANS

(in EUR)

1. Onroerend goed in exploitatie

	2011
Stand per begin boekjaar	-
Koopsom	6.408.500
Geactiveerde aankoopkosten	422.183
Afschrijving geactiveerde aankoopkosten	(84.437)
Stand per 31 december	<u>6.746.246</u>

De WOZ-waarde van de vastgoedportefeuille bedraagt in 2011 EUR 5.315.992 (peildatum 1 januari 2010). 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 geactiveerde aankoopkosten worden in vijf jaar afgeschreven.

2. Vorderingen

De vorderingen zijn als volgt samengesteld:

	2011
Debiteuren	-
Overige vorderingen en overlopende activa	16.497
Stand per 31 december	<u>16.497</u>

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

3. Immateriële vaste activa

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

	2011
Stand per begin boekjaar	-
Investering	393.137
Afschrijvingen	(78.627)
Stand per 31 december	<u>314.510</u>

4. Eigen Vermogen

	Kapitaal	Wettelijke reserve	Overige reserves	Resultaat boekjaar	Uitkeringen	Totaal
Stand per 22 december 2010	-	-	-	-	-	-
Storting kapitaal	3.300.000	-	-	-	-	3.300.000
Dotatie wettelijke reserve	-	393.137	(393.137)	-	-	-
Vrijval wettelijke reserve	-	(78.627)	78.627	-	-	-
Resultaat boekjaar	-	-	-	59.842	-	59.842
Uitkeringen boekjaar	-	-	-	-	(94.600)	(94.600)
Stand per 31 december 2011	<u>3.300.000</u>	<u>314.509</u>	<u>(314.509)</u>	<u>59.842</u>	<u>(94.600)</u>	<u>3.265.242</u>

Per 31 december 2011 bestaat het kapitaal uit 22 participaties met ieder een nominale waarde van EUR 150.000.

De wettelijke reserve heeft betrekking op de geactiveerde oprichtingskosten.

5. Langlopende schulden

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

	2011
Stand per begin boekjaar	-
Oorspronkelijke hypotheek	4.150.000
Stand per 31 december	<u>4.150.000</u>

Financieringsvoorwaarden

Rentepercentage	: vast, 4,35% (inclusief opslag)
Looptijd	: tot 22 december 2015
Renteberekening	: 30/360
Periodieke aflossing	: nihil

6. Kortlopende schulden

De kortlopende schulden zijn als volgt samengesteld:

	2011
Crediteuren	1.574
Vooruitontvangen huur en servicekosten	68.795
Af te dragen omzetbelasting	15.160
Nog te betalen rente	15.044
Te verrekenen servicekosten	25.471
Overige schulden en overlopende passiva	12.654
Stand per 31 december 2011	<u>138.698</u>

3.5.5 NIET IN DE BALANS OPGENOMEN RECHTEN EN VERPLICHTINGEN

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

3.5.6 WINST- EN VERLIESREKENING

7. Omzet

De omzet is als volgt samengesteld:

	22 dec 2010
	31 dec 2011
Bruto huuropbrengst	515.630
Totaal	<u>515.630</u>

De totale bruto huuropbrengst bedraagt per 1 januari 2012 circa EUR 470.098 op jaarbasis.

8. Exploitatiekosten

De exploitatiekosten zijn als volgt samengesteld:

	22 dec 2010
	31 dec 2011
Property management	18.047
Onderhoud	14.932
Belastingen	14.831
Verzekeringen	1.489
Overige exploitatiekosten	6.109
Totaal	<u>55.408</u>

9. Overige bedrijfsopbrengsten

Het betreft hier rente over het banksaldo.

10. Rentelasten

De rentelasten zijn als volgt samengesteld:

	22 dec 2010
	31 dec 2011
Rentelasten hypothecaire lening	185.038
Totaal	<u>185.038</u>

De rente is voor een periode van 5 jaar gefixeerd op 4,35% (inclusief opslag).

11. Beheerkosten

De beheerkosten zijn als volgt samengesteld:

	22 dec 2010
	31 dec 2011
Beheerkosten	15.468
Totaal	<u>15.468</u>

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

12. Afschrijvingen

De afschrijvingen zijn als volgt samengesteld:

	22 dec 2010
	31 dec 2011
Afschrijvingen immateriële vaste activa	84.437
Afschrijvingen overdrachtsbelasting	78.627
Totaal	<u>163.064</u>

13. Overige bedrijfslasten

De overige bedrijfslasten zijn als volgt samengesteld:

	22 dec 2010
	31 dec 2011
Accountantskosten	5.400
Fiscaal en juridisch advies	6.975
Noteringsfee NPEX	5.000
Overige bedrijfskosten	6.282
Totaal	<u>23.657</u>

De fiscale en juridische advieskosten over 2011 zijn inclusief het fiscale advieswerk voor de fiscale jaaropgave 2010.

OVERIGE INFORMATIE

De C.V. heeft geen personeel in dienst.

Ondertekening van de jaarrekening:

Amsterdam, 5 april 2012
Annexum Beheer B.V.

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 netto resultaat na afschrijving toe te voegen aan de reserve. Hiernaast wordt voorgesteld om op elk van de participaties een bedrag van EUR 9.300 voor uitkering beschikbaar te stellen. Dit is niet in de jaarrekening verwerkt.

5. CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan: de beheerder en de vennoten van Zorgveste Deventer C.V.

Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de in dit rapport opgenomen jaarrekening voor de periode geëindigd op 31 december 2011 van Zorgveste Deventer C.V. te Amsterdam gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de balans per 31 december 2011 en de winst-en-verliesrekening over de periode 22 december 2010 tot en met 31 december 2011 met de toelichting, waarin opgenomen een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

Verantwoordelijkheid van de beheerder

De beheerder van de vennootschap is verantwoordelijk voor het opmaken van de jaarrekening die het vermogen en het resultaat getrouw dient weer te geven, in overeenstemming met de grondslagen voor financiële verslaggeving van Titel 9 Boek 2 van het in Nederland geldende Burgerlijk Wetboek (BW). De beheerder 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 afwijking van materieel belang bevat.

Een controle omvat het uitvoeren van werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening. De geselecteerde werkzaamheden zijn afhankelijk van de door de accountant toegepaste oordeelsvorming, met inbegrip van het inschatten van de risico's dat de jaarrekening 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 opmaken van de jaarrekening en voor het getrouwe beeld daarvan, 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 beheerder van de vennootschap gemaakte schattingen, alsmede een evaluatie van het algehele beeld van de jaarrekening.

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

Oordeel betreffende de jaarrekening

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en samenstelling van het vermogen van Zorgveste Deventer C.V. per 31 december 2011 en van het resultaat over de periode 22 december 2010 tot en met 31 december 2011 in overeenstemming met de grondslagen voor financiële verslaggeving van Titel 9 Boek 2 BW.

Amsterdam, 5 april 2012

Deloitte Accountants B.V.

Was getekend:

Drs. Jef Holland RA