

ANNEXUM

ZORGVESTE DEVENTER C.V.

JAARBERICHT 2014

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. Jaarbericht | 6 |
| 3.1 Balans | 7 |
| 3.2 Winst- en verliesrekening | 8 |
| 3.3 Kasstroomoverzicht | 9 |
| 3.4 Toelichting op het jaarbericht | 10 |
| 3.4.1 Algemeen | 10 |
| 3.4.2 Grondslagen voor de waardering van activa en passiva | 11 |
| 3.4.3 Grondslagen voor de resultaatbepaling | 12 |
| 3.4.4 Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht | 12 |
| 3.4.5 Toelichting op de onderscheiden posten van de balans | 13 |
| 3.4.6 Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen | 16 |
| 3.4.7 Toelichting op de onderscheiden posten van de winst- en verliesrekening | 16 |
| 3.4.8 Direct resultaat | 19 |
| 4. Overige gegevens | 20 |
| 5. Controleverklaring van de onafhankelijke accountant | 21 |

1. KERNCIJFERS

| Kerncijfers | | |
|---|--------------------|--------------------|
| | 2014 | 2013 |
| Netto resultaat voor afschrijving in € | 196.134 | 177.492 |
| Per participatie in € | 8.915 | 8.068 |
| | ultimo 2014 | ultimo 2013 |
| Aantal uitstaande participaties | 22 | 22 |
| Intrinsieke waarde per participatie in € | 122.580 | 131.477 |
| | ultimo 2014 | ultimo 2013 |
| Rendement per participatie vanaf oprichting | | |
| Gemiddeld enkelvoudig exploitatieresultaat per jaar | 6,1% | 6,1% |
| Totaal uitgekeerd vanaf oprichting in €* | 39.800 | 29.200 |
| Gemiddeld uitgekeerd in % per jaar* | 6,6% | 6,4% |

* Inclusief slotuitkering over het resultaat van het boekjaar 2014 van €5.300 per participatie. Deze uitkering heeft in februari 2015 plaatsgevonden.

2. VERSLAG VAN DE BEHEERDER

Algemeen

Zorgveste Deventer is opgericht in december 2010 en betreft een gezondheidscentrum waar eerste- en tweedelijns zorgaanbieders zijn gehuisvest. Dit Fonds bestaat uit twee verschillende panden naast elkaar. Schurenstraat 8a en de Hoge Hondstraat 1. Beide panden zijn recentelijk gerenoveerd en hebben bij de heropening de gezamenlijke naam 'Gezondheidscentrum De Hoge Hond' gekregen.

Resultaten

Het nettoresultaat voor afschrijvingen bedraagt in 2014 €196.134 positief en ligt lager dan geprognosticeerd in het prospectus (€252.458). Dit is het gevolg van de lagere huurinkomsten, omdat het gezondheidscentrum in 2014 niet volledig verhuurd was. Ten opzichte van de prospectus hebben ook de hogere exploitatiekosten, als gevolg van aantrekken nieuwe huurders, invloed gehad op het lagere resultaat.

Intrinsieke waarde

Op balansdatum 31 december 2014 bedraagt het eigen vermogen van Zorgveste Deventer C.V. € 2.696.770. Het aantal uitstaande participaties bedraagt 22. Het verloop van het eigen vermogen in 2014 is als volgt:

| | Eigen vermogen | Per participatie |
|----------------------------|-------------------|---------------------|
| Stand per 1 januari 2014 | 2.892.499 | 131.477 |
| Direct resultaat | 196.134 | 8.915 |
| Afschrijvingen | (163.063) | (7.412) |
| Dividend uitkeringen | (228.800) | (10.400) |
| Stand per 31 december 2014 | 2.696.770 | 122.580 |

Het eigen vermogen voor uitkeringsbesluit is in het boekjaar 2014 toegenomen met €195.729. Per saldo nam de intrinsieke waarde per participatie af met €8.897 tot €122.580. Hierin is de slotuitkering over boekjaar 2014 (€5.300 per participatie) nog niet verwerkt.

Uitkering

Voorgesteld wordt om over het boekjaar 2014 conform prospectus een bedrag van €10.600 per participatie uit te keren. Dit komt overeen met 7,0% per participatie over de oorspronkelijke inleg. Van dit bedrag is in augustus 2014 €5.300 per participatie uitgekeerd. De slotuitkering van €5.300 per participatie is uitgekeerd in februari 2015.

| Dividend boekjaar 2014 | Uitkering in € | Rendement | |
|----------------------------------|----------------|-----------|------------|
| | | Actueel | Prospectus |
| Interim-dividend (augustus 2014) | 5.300 | 3,5% | 3,5% |
| Slotdividend (februari 2015) | 5.300 | 3,5% | 3,5% |
| | 10.600 | 7,0% | 7,0% |

Financiering

Eind 2015 zal de huidige rentetermijn vervallen en zal opnieuw een rente moeten worden vastgesteld. Op dat moment zal conform afspraak een taxatie plaats moeten vinden van het onderpand. Op basis van deze taxatie zal de hoogte van de lening worden bepaald. Afhankelijk van deze taxatiewaarde zal aflossing op de lening noodzakelijk kunnen zijn.

Verhuursituatie

Het gezondheidscentrum is bijna volledig verhuurd. Schurenstraat 8a heeft een bezettingsgraad van 100%. De Hoge Hondstraat 1 heeft een bezettingsgraad van 62%. Hier is nog 38% beschikbaar voor de verhuur. De gemiddelde gewogen looptijd van de huurovereenkomsten zijn circa 6 jaar. De grote huurders van het object zijn de GGD, Huisartsenpraktijk Hoge Hond, Fysiodé Praktijk voor Fysiotherapie, Hoge Hond Tandartsen en Pactum Jeugdzorg. Gezamenlijk vormen ze een goed en professioneel gezondheidscentrum. Daarnaast hebben we drie kleine huurders op de begane grond van de Hoge Hondstraat 1.

De totale huurinkomsten van het Gezondheidscentrum De Hoge Hond bedraagt circa € 507.300 op jaarbasis. Ook zijn er afrondende gesprekken met een geïnteresseerde orthodontist die de 38% beschikbare ruimte graag per 1 mei 2015 wilt huren als praktijkruimte. Deze gesprekken lopen nog.

Vooruitzichten

De vraag naar kantoor- en praktijkruimte in Deventer is beperkt. De praktijkruimte aan de Hoge Hondstraat 1 onderscheidt zich door de aanwezigheid van diverse zorgdisciplines, goede bereikbaarheid met het openbaar vervoer en goede parkeergelegenheid op eigen terrein.

Amsterdam, 19 maart 2015

De Directie van Annexum Beheer B.V.

H.W. Boissevain

R.P. van Gool

F.J. Zijlstra

3. JAARBERICHT

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

3.1 BALANS PER 31 DECEMBER 2014

(voor resultaatbestemming)

(in euro's)

| | | 31 dec 2014 | 31 dec 2013 |
|-------------------------------|-----|------------------|------------------|
| Activa | | | |
| Beleggingen | | | |
| Onroerend goed in exploitatie | (1) | 6.492.938 | 6.577.374 |
| Vorderingen | (2) | 5.815 | 12.127 |
| Overige activa | | | |
| Immateriële vaste activa | (3) | 74.479 | 148.956 |
| Liquide middelen | (4) | 406.143 | 378.859 |
| | | <u>6.979.375</u> | <u>7.117.316</u> |
| Passiva | | | |
| Eigen vermogen | | | |
| Kapitaal | (5) | 3.300.000 | 3.300.000 |
| Wettelijke reserve | | 74.479 | 148.956 |
| Overige reserve | | 48.220 | (40.686) |
| Resultaat boekjaar | | 33.071 | 14.429 |
| Uitkeringen | | <u>(759.000)</u> | <u>(530.200)</u> |
| | | 2.696.770 | 2.892.499 |
| Langlopende schulden | (6) | 4.145.850 | 4.141.700 |
| Kortlopende schulden | (7) | 136.755 | 83.117 |
| | | <u>6.979.375</u> | <u>7.117.316</u> |

3.2 WINST-EN VERLIESREKENING

(in euro's)

| | | 1 jan 2014 | 1 jan 2013 |
|---|------|--------------------|--------------------|
| | | 31 dec 2014 | 31 dec 2013 |
| Opbrengsten uit beleggingen | | | |
| Omzet | (8) | 499.651 | 480.981 |
| Exploitatiekosten | (9) | (77.114) | (78.527) |
| Afschrijvingen aankoopkosten | (1) | (84.436) | (84.436) |
| Niet-verrekenbare btw | | (14.608) | (15.264) |
| Exploitatieresultaat beleggingen | | <u>323.493</u> | <u>302.754</u> |
| Interestbaten | (10) | 1.771 | 1.991 |
| Som der bedrijfsopbrengsten | | <u>325.264</u> | <u>304.745</u> |
| Bedrijfslasten | | | |
| Rentelasten | (11) | (184.675) | (184.675) |
| Beheerkosten | (12) | (14.990) | (14.429) |
| Afschrijvingen immateriële vaste activa | (3) | (74.477) | (74.477) |
| Overige bedrijfslasten | (13) | (18.051) | (16.735) |
| Som der bedrijfslasten | | <u>(292.193)</u> | <u>(290.316)</u> |
| Nettoresultaat | | <u>33.071</u> | <u>14.429</u> |

3.3 KASSTROOMOVERZICHT

(in euro's)

| | 1 jan 2014 31 dec 2014 | 1 jan 2013 31 dec 2013 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Nettoresultaat | 33.071 | 14.429 |
| <i>Aanpassingen voor:</i> | | |
| Rente | 184.675 | 184.675 |
| Afschrijvingen | 158.913 | 158.913 |
| Mutatie vorderingen en overlopende activa | 6.312 | 2.725 |
| Mutatie kortlopende schulden | 53.638 | 1.970 |
| Kasstroom uit bedrijfsoperaties | 436.609 | 362.712 |
| Betaalde rente | (180.525) | (180.525) |
| Kasstroom uit operationele activiteiten | 256.084 | 182.187 |
| Uitkeringen aan participanten | (228.800) | (222.200) |
| Ontvangst uit langlopende leningen | - | - |
| Kasstroom uit financieringsactiviteiten | (228.800) | (222.200) |
| Netto kasstroom | 27.284 | (40.013) |
| Mutatie geldmiddelen | | |
| Geldmiddelen per 1 januari | 378.859 | 418.872 |
| Geldmiddelen per 31 december | 406.143 | 378.859 |
| Afname geldmiddelen | 27.284 | (40.013) |

3.4 TOELICHTING OP HET JAARBERICHT

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 op 22 december 2010.

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).

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

Financiële instrumenten

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

3.4.2 GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

Onroerend goed in exploitatie

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

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

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

Kosten voor periodiek groot onderhoud worden geactiveerd en afgeschreven conform bovenstaande grondslag.

Geactiveerde aankoopkosten

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

Vorderingen

Vorderingen worden gewaardeerd op 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.

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 VOORDE RESULTAATBEPALING

Resultaatbepaling

De netto-omzet wordt bepaald op basis van verleende 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 waarop zij betrekking hebben.

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 GRONDSLAGEN VOOR 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 ONDERSCHIEDEN POSTEN VAN DE BALANS

(in euro's)

1. Onroerend goed in exploitatie

| | 2014 | 2013 |
|---|-----------|-----------|
| Stand per begin boekjaar | 6.577.374 | 6.661.810 |
| Afschrijving geactiveerde aankoopkosten | (84.436) | (84.436) |
| Stand per 31 december | 6.492.938 | 6.577.374 |

De WOZ-waarde van de vastgoedportefeuille bedraagt in 2014 €4.401.000 (peildatum 1 januari 2013). 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 reële waarde, op basis van het interne model, ligt boven de boekwaarde per 31 december 2014.

De geactiveerde aankoopkosten worden in vijf jaar afgeschreven. De geactiveerde aankoopkosten worden in vijf jaar afgeschreven. De boekwaarde van de aankoopkosten bedraagt €84.428 per 31 december 2014.

Zekerheden

Een bankhypotheek 1° in rang groot €4.850.000 (te vermeerderen met 45% voor rente en kosten) op het vastgoed.

2. Vorderingen

De vorderingen zijn als volgt samengesteld:

| | 2014 | 2013 |
|---|-------|--------|
| Debiteuren | - | 5.666 |
| Overige vorderingen en overlopende activa | 5.815 | 6.461 |
| Stand per 31 december | 5.815 | 12.127 |

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.

| | 2014 | 2013 |
|--------------------------|----------|----------|
| Stand per begin boekjaar | 148.956 | 223.433 |
| Afschrijvingen | (74.477) | (74.477) |
| Stand per 31 december | 74.479 | 148.956 |

4. Liquide middelen

De liquide middelen zijn als volgt samengesteld:

| | 2014 | 2013 |
|---------------------------|---------|---------|
| Rekening-courant ING Bank | 406.143 | 378.859 |
| Stand per 31 december | 406.143 | 378.859 |

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

5. Eigen Vermogen

| | Kapitaal | Wettelijke reserve | Overige reserves | Resultaat boekjaar | Uitkeringen | Totaal |
|-------------------------------|-----------|-----------------------|---------------------|-----------------------|-------------|-----------|
| Stand per 31 december 2013 | 3.300.000 | 148.956 | (40.686) | 14.429 | (530.200) | 2.892.499 |
| Verdeling resultaat | - | - | 14.429 | (14.429) | - | - |
| Vrijval wettelijke reserve | - | (74.477) | 74.477 | - | - | - |
| Resultaat | - | - | - | 33.071 | - | 33.071 |
| Uitkeringen | - | - | - | - | (228.800) | (228.800) |
| Stand per 31 december 2014 | 3.300.000 | 74.479 | 48.220 | 33.071 | (759.000) | 2.696.770 |

Per 31 december 2014 bestaat het kapitaal uit 22 participaties met ieder een nominale waarde van €150.000.

De wettelijke reserve heeft betrekking op de geactiveerde oprichtingskosten.

De voorgestelde slotuitkering, €116.600 (€5.300 per participatie), over boekjaar 2014 is nog niet verwerkt in het eigen vermogen.

6. Langlopende schulden

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

| | 2014 | 2013 |
|--|-------------|-------------|
| Oorspronkelijke hypotheek | 4.150.000 | 4.150.000 |
| Afsluitprovisie hypotheek | (20.750) | (20.750) |
| Afschrijving afsluitprovisie hypotheek | 16.600 | 12.450 |
| Stand per 31 december | 4.145.850 | 4.141.700 |

Financieringsvoorwaarden

Rentepercentage : vast, 4,35% (inclusief opslag)
 Looptijd rente : tot 22 december 2015
 Looptijd lening : tot 22 december 2020
 Renteberekening : 30/360
 Periodieke aflossing : nihil

Op 22 december 2015 zal de huidige rentetermijn vervallen en zal opnieuw een rente moeten worden vastgesteld. Op dat moment zal, conform afspraak met de bank, een taxatie plaats moeten vinden van het onderpand. Op basis van deze taxatie zal de hoogte van de lening worden bepaald, en zal aflossing op de lening noodzakelijk kunnen worden.

Zekerheden

Een bankhypotheek 1^e in rang groot €4.850.000 (te vermeerderen met 45% voor rente en kosten) op het vastgoed, verpanding van (toekomstige) huurpenningen en verpanding rechten uit hoofde van het economisch eigendomsrecht.

7. Kortlopende schulden

De kortlopende schulden zijn als volgt samengesteld:

| | 2014 | 2013 |
|---|-------------|-------------|
| Crediteuren | 19.978 | - |
| Vooruitontvangen huur en servicekosten | 80.413 | 43.025 |
| Waarborgsommen | 3.150 | - |
| Af te dragen omzetbelasting | - | 2.382 |
| Nog te betalen rente | 15.044 | 15.044 |
| Overige schulden en overlopende passiva | 18.170 | 22.666 |
| Stand per 31 december | 136.755 | 83.117 |

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 performance fee en de transactiekosten, in rekening gebracht worden aan de C.V. Deze kosten komen nog niet tot uitdrukking in de balans.

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

8. Omzet

De omzet is als volgt samengesteld:

| | 1 jan 2014 | 1 jan 2013 |
|---------------------|--------------------|--------------------|
| | 31 dec 2014 | 31 dec 2013 |
| Bruto huuropbrengst | 499.651 | 480.981 |
| Totaal | <u>499.651</u> | <u>480.981</u> |

De totale bruto huuropbrengst bedraagt per 1 januari 2015 circa €507.318 op jaarbasis.

9. Exploitatiekosten

De exploitatiekosten zijn als volgt samengesteld:

| | 1 jan 2014 | 1 jan 2013 |
|-------------------------------|--------------------|--------------------|
| | 31 dec 2014 | 31 dec 2013 |
| Property management Beheerder | 19.045 | 18.205 |
| Onderhoud | 22.414 | 31.497 |
| Belastingen | 15.828 | 16.377 |
| Verzekeringen | 4.218 | 3.030 |
| Verhuurcourtages | 3.361 | - |
| Kosten verhuur gereed maken | 620 | - |
| Overige exploitatiekosten | 11.628 | 9.418 |
| Totaal | <u>77.114</u> | <u>78.527</u> |

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

Door het aantrekken van nieuwe huurders zijn deze kosten over 2014 hoger uitgevallen. Daarentegen zijn de onderhoudskosten lager.

10. Interestbaten

Het betreft hier rente over het banksaldo.

11. Rentelasten

De rentelasten zijn als volgt samengesteld:

| | 1 jan 2014 31 dec 2014 | 1 jan 2013 31 dec 2013 |
|-------------------------------------|---|---|
| Rentelasten hypothecaire lening | 180.525 | 180.525 |
| Afschrijvingen honorarium hypotheek | 4.150 | 4.150 |
| Totaal | <u>184.675</u> | <u>184.675</u> |

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

12. Beheerkosten

De beheerkosten zijn als volgt samengesteld:

| | 1 jan 2014 31 dec 2014 | 1 jan 2013 31 dec 2013 |
|---------------|---|---|
| Beheerkosten | 14.990 | 14.429 |
| Totaal | <u>14.990</u> | <u>14.429</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 2014 31 dec 2014 | 1 jan 2013 31 dec 2013 |
|-----------------------------|---|---|
| Accountantskosten | 5.800 | 5.750 |
| Fiscaal en juridisch advies | 2.200 | 2.200 |
| Noteringsfee NPEX | 2.000 | 1.500 |
| Overige bedrijfskosten | 8.051 | 7.285 |
| Totaal | <u>18.051</u> | <u>16.735</u> |

De accountantskosten hebben volledige betrekking op de controle van het jaarverslag. Dit is in 2014 EY en over 2013 was dit Deloitte.

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 8% 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 gefactureerde huur.

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.

3.4.8 DIRECT RESULTAAT

| | 1 jan 2014 | 1 jan 2013 |
|--|-----------------------|-----------------------|
| | 31 dec 2014 | 31 dec 2013 |
| Netto resultaat | 33.071 | 14.429 |
| <i>Corrigeren voor:</i> | | |
| + Afschrijvingen aankoopkosten | 84.436 | 84.436 |
| + Afschrijvingen immateriële vaste activa | 74.477 | 74.477 |
| + Afschrijvingen afsluitprovisie hypotheek | 4.150 | 4.150 |
| | <u>163.063</u> | <u>163.063</u> |
| Direct resultaat | <u>196.134</u> | <u>177.492</u> |
| Direct resultaat in prospectus | 252.458 | 243.118 |

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 geen personeel in dienst.

Ondertekening van het jaarbericht:

Amsterdam, 19 maart 2015

De Directie van Annexum Beheer B.V.

H.W. Boissevain

R.P. van Gool

F.J. Zijlstra

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 van €33.071 toe te voegen aan de reserve. Hiernaast wordt voorgesteld om op elk van de participaties een bedrag van €10.600 voor uitkering beschikbaar te stellen. De slotuitkering van €5.300 per participatie is nog niet verwerkt in de jaarrekening.

5. CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan: de directie van Zorgveste Deventer C.V.

Wij hebben de in dit rapport opgenomen jaarrekening 2014 van Zorgveste Deventer C.V. te Amsterdam gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de balans per 31 december 2014, de winst-en-verliesrekening over 2014 en het kasstroomoverzicht over 2014 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 Deventer 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). 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 Deventer C.V. per 31 december 2014 en van het resultaat over 2014 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

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, 19 maart 2015

Ernst & Young Accountants LLP

w.g. J.H. de Prie RA