

ANNEXUM

ZORGVESTE SLINGERBOSCH C.V.

JAARBERICHT 2012

Beherend Venoot

Zorgveste Slingerbosch
Beheer B.V.
Claude Debussylaan 24
1082 MD Amsterdam

Beheerder

Annexum Beheer B.V.
WTC, G-Toren
Strawinskylaan 485
1077 XX Amsterdam

Bewaarder

Stichting Bewaarder
Zorgveste Slingerbosch
Claude Debussylaan 24
1082 MD Amsterdam

INHOUDSOPGAVE

	Pagina
1. Kerncijfers	3
2. Verslag van de Beheerder	4
3. Jaarrekening	5
3.1 Balans per 31 december 2012	6
3.2 Winst- en verliesrekening over 2012	7
3.3 Kasstroomoverzicht over 2012	8
3.4 Toelichting op de jaarrekening	9
3.4.1 Algemeen	9
3.4.2 Grondslagen voor de waardering van activa en passiva	9
3.4.3 Grondslagen voor de resultaatbepaling	10
3.4.4 Grondslagen van de opstelling van het kasstroomoverzicht	11
3.4.5 Toelichting op de posten van de balans	11
3.4.6 Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen	13
3.4.7 Toelichting op de posten van de winst- en verliesrekening	14
4. Overige gegevens	16
5. Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	17

1. KERNCIJFERS

Kerncijfers	19 okt 2011
	31 dec 2012
Netto-resultaat voor afschrijving in EUR	333.166
Per participatie in EUR	8.126
	ultimo 2012
Aantal uitstaande participaties	41
Intrinsieke waarde per participatie in EUR *	100.440
Rendement per participatie vanaf oprichting	ultimo 2012
Gemiddeld enkelvoudig exploitatieresultaat per jaar	7,9%
Totaal uitgekeerd / besloten uit te keren vanaf oprichting in EUR **	8.000
Gemiddeld uitgekeerd in % per jaar	7,8%

* Exclusief slotuitkering, ** inclusief slotuitkering over het resultaat van het eerste boekjaar van EUR 3.500 per participatie. Deze uitkering heeft medio februari 2013 plaatsgevonden.

2. VERSLAG VAN DE BEHEERDER

Algemeen

Zorgveste Slingerbosch C.V. is opgericht op 19 oktober 2011 en heeft een woonzorgcentrum in Huizen in eigendom per 23 december 2011. Deze belegging, Zorgresidentie Slingerbosch genaamd, betreft een karakteristieke villa in Engelse sfeer gelegen in de lommerrijke wijk Crailo. Het landhuis is in 1939 onder architectuur gebouwd en ontworpen door A.P. Smits en gelegen op een terrein van ca. 1,1 hectare. In 2009 is de villa door DS Verzorgd Wonen B.V. volledig verbouwd en getransformeerd tot woonzorgvoorziening met 16 studio's.

Resultaten

Het resultaat in dit verslag omvat de periode 19 oktober 2011 tot en met 31 december 2012.

Het netto resultaat vóór afschrijvingen bedraagt over bovengenoemde periode EUR 333.166 positief en ligt in lijn met het prospectus.

Het eigen vermogen voor uitkeringsbesluit is in 2012 toegenomen met EUR 18.054. Dit is veroorzaakt door een positief netto resultaat na afschrijvingen van EUR 202.554 minus het uitgekeerde interim-dividend van EUR 184.500 (EUR 4.500 per participatie) in augustus 2012.

Per saldo nam de intrinsieke waarde per participatie toe van EUR 100.000 tot EUR 100.440. Hierin is de voorgestelde slotuitkering over boekjaar 2012 niet verwerkt.

Uitkering

Over het verlengde boekjaar 2012 wordt voorgesteld om conform prospectus een bedrag van EUR 8.000 per participatie uit te keren. Dit komt overeen met 8,0% per participatie. Van dit bedrag is in augustus 2012 EUR 4.500 per participatie uitgekeerd. De slotuitkering, EUR 3.500 per participatie, is uitgekeerd in februari 2013.

Verhuursituatie

Zorgresidentie Slingerbosch is voor een periode van 20 jaar verpacht aan Panta Rhei III B.V. De exploitatie is in handen van Slingerbosch B.V., die is opgericht door DS Verzorgd Wonen BV. Laatstgenoemde wil middels haar dienstverlening bijdragen aan het welzijn van de ouder wordende mens en bijdragen aan een hoge kwaliteit van leven in de laatste levensfase. Hospitality en cliëntgerichtheid staan hierbij centraal. Op de locatie is zowel de basiszorg als de meer intensieve en aanvullende zorg beschikbaar afgestemd op de persoonlijke behoefte van de bewoner. Klein en groot onderhoud in en aan het object zijn voor rekening van de exploitant.

Vooruitzichten

De bezettingsgraad van Zorgresidentie Slingerbosch is 100%. Verwachting is dat de bezettingsgraad in 2013 op peil blijft. Er zijn verder geen bijzonderheden te melden omtrent de vooruitzichten voor 2013.

Amsterdam, 11 maart 2013
Annexum Beheer B.V.

3. JAARREKENING

- Balans per 31 december 2012
- Winst- en verliesrekening over 2012
- Kasstroomoverzicht over 2012
- Toelichting op de jaarrekening

3.1 BALANS PER 31 DECEMBER 2012

(voor resultaatbestemming)

(Bedragen in euro's)

31 dec 2012

Activa

Beleggingen

Onroerend goed in exploitatie	(1)	7.859.585
-------------------------------	-----	-----------

Overige activa

Immateriële vaste activa	(2)	342.736
--------------------------	-----	---------

Liquide middelen	(3)	391.949
------------------	-----	---------

8.594.270

Passiva

Eigen vermogen

(4)

Kapitaal	4.100.000
----------	-----------

Wettelijke reserve	342.736
--------------------	---------

Overige reserve	(342.736)
-----------------	-----------

Resultaat boekjaar	202.554
--------------------	---------

Uitkeringen	(184.500)
-------------	-----------

4.118.054

Langlopende schulden

(5) 4.452.400

Kortlopende schulden

(6) 23.816

8.594.270

3.2 WINST-EN VERLIESREKENING OVER 2012

(Bedragen in euro's)

		19 okt 2011
		31 dec 2012
Opbrengsten uit beleggingen		
Omzet	(7)	586.863
Exploitatiekosten	(8)	24.841
Afschrijvingen aankoopkosten		40.528
Niet-verrekenbare btw		9.211
Exploitatieresultaat beleggingen		<u>512.283</u>
Overige bedrijfsopbrengsten	(9)	1.155
		<u>513.438</u>
Bedrijfslasten		
Rentelasten	(10)	187.526
Beheerkosten	(11)	17.606
Afschrijvingen immateriële vaste activa		85.684
Overige bedrijfslasten	(12)	20.068
Som der bedrijfslasten		<u>310.884</u>
Netto resultaat		<u><u>202.554</u></u>

3.3 KASSTROOMOVERZICHT OVER 2012

(Bedragen in euro's)

	19 okt 2011
	31 dec 2012
Nettoresultaat	202.554
<i>Aanpassingen voor:</i>	
Rente	187.526
Afschrijvingen	126.212
Mutatie kortlopende schulden	8.916
Kasstroom uit bedrijfsoperaties	525.208
Betaalde rente	(168.226)
Kasstroom uit operationele activiteiten	356.982
Aankopen van beleggingen	(7.900.113)
Investerings in immateriële vaste activa	(428.420)
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	(8.328.533)
Uitgifte participaties	4.100.000
Uitkeringen aan participanten	(184.500)
Ontvangst uit langlopende leningen	4.448.000
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	8.363.500
Netto kasstroom	391.949
Mutatie geldmiddelen	
Geldmiddelen per 19 oktober 2011	-
Geldmiddelen per 31 december 2012	391.949
Toename / (afname) geldmiddelen	391.949

3.4 TOELICHTING OP HET JAARREKENING

Algemeen

Activiteiten

De activiteiten van Zorgveste Slingerbosch 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 19 oktober 2011. Het eerste boekjaar is verlengd en loopt van 19 oktober 2011 tot en met 31 december 2012. Om die reden ontbreken de vergelijkende cijfers in dit jaarbericht.

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 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 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

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 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.

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 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 Slingerbosch 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

	2012
Stand begin boekjaar	-
Koopsom	7.697.475
Geactiveerde aankoopkosten	202.638
Afschrijving geactiveerde aankoopkosten	(40.528)
Stand per 31 december	<u>7.859.585</u>

De WOZ-waarde van de vastgoedportefeuille bedraagt in 2011 EUR 3.200.000 (peildatum 1 januari 2012). 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%.

Zekerheden

Een bankhypotheek 1^o in rang groot €4.470.000 (te vermeerderen met 37,5% voor rente en kosten) op het vastgoed.

2. Immateriële vaste activa

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

	2012
Stand per begin boekjaar	-
Investering	428.420
Afschrijvingen	(85.684)
Stand per 31 december	<u>342.736</u>

3. Liquide middelen

De liquide middelen zijn als volgt samengesteld:

	2012
Rekening courant ING Bank	376.504
Rekening courant Triodos Bank	15.445
Stand per 31 december	<u>391.949</u>

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

4. Eigen Vermogen

	Kapitaal	Wettelijke reserve	Overige reserves	Resultaat boekjaar	Uitkeringen	Totaal
Stand per 19 oktober 2011	-	-	-	-	-	-
Storting kapitaal	4.100.000	-	-	-	-	4.100.000
Dotatie wettelijke reserve	-	428.420	(428.420)	-	-	-
Vrijval wettelijke reserve	-	(85.684)	85.684	-	-	-
Resultaat	-	-	-	202.554	-	202.554
Uitkeringen	-	-	-	-	(184.500)	(184.500)
Stand per 31 december 2012	<u>4.100.000</u>	<u>342.736</u>	<u>(342.736)</u>	<u>202.554</u>	<u>(184.500)</u>	<u>4.118.054</u>

Per 31 december 2012 bestaat het kapitaal uit 41 participaties met ieder een nominale waarde van EUR 100.000.

De wettelijke reserve heeft betrekking op de geactiveerde oprichtingskosten.

De voorgestelde slotuitkering, EUR 184.500 (EUR 4.500 per participatie), over boekjaar 2012 is nog niet verwerkt in het eigen vermogen.

5. Langlopende schulden

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

	2012
Oorspronkelijke hypotheek	4.470.000
Afsluitprovisie hypotheek	(22.000)
Afschrijving afsluitprovisie hypotheek	4.400
Stand per 31 december	<u>4.452.400</u>

Financieringsvoorwaarden

Rentepercentage	: vast, 4,0% (inclusief opslag)
Looptijd	: tot 1 januari 2017
Renteberekening	: 30/360
Periodieke aflossing	: de aflossing vindt plaats ineens aan het einde van de looptijd

Zekerheden

Een bankhypotheek 1° in rang groot €4.470.000 (te vermeerderen met 37,5% voor rente en kosten) op het vastgoed. Eerste recht van hypotheek op erfpachtsrecht van Panta Rhei III B.V. groot €4.470.000 (te vermeerderen met 37,5% voor rente en kosten). En eerste recht van pand op alle tegenwoordige en toekomstige rechten voorvloeiend uit de erfpachtovereenkomst.

6. Kortlopende schulden

De kortlopende schulden zijn als volgt samengesteld:

	2012
Crediteuren	352
Nog te betalen rente	14.900
Overige schulden en overlopende passiva	8.564
Stand per 31 december	<u>23.816</u>

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 POSTEN VAN DE WINST- EN VERLIESREKENING

7. Omzet

De omzet is als volgt samengesteld:

	19 okt 2011	31 dec 2012
Bruto opbrengst	586.863	
Totaal	<u>586.863</u>	

De bruto opbrengst van de canon bedraagt per 1 januari 2013 circa EUR 586.000 op jaarbasis.

8. Exploitatiekosten

De exploitatiekosten zijn als volgt samengesteld:

	19 okt 2011	31 dec 2012
Property management	19.073	
Belastingen	3.867	
Verzekeringen	1.901	
Totaal	<u>24.841</u>	

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

9. Overige bedrijfsopbrengsten

Het betreft hier rente over het banksaldo.

10. Rentelasten

De rentelasten zijn als volgt samengesteld:

	19 okt 2011	31 dec 2012
Rentelasten hypothecaire lening	183.126	
Afschrijving en honorarium hypotheek	4.400	
Totaal	<u>187.526</u>	

De rente is tot 1 januari 2017 gefixeerd op 4% (inclusief opslag).

11. Beheerkosten

De beheerkosten zijn als volgt samengesteld:

	19 okt 2011
	31 dec 2012
Beheerkosten	17.606
Totaal	<u>17.606</u>

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:

	19 okt 2011
	31 dec 2012
Accountantskosten	5.500
Fiscaal en juridisch advies	3.200
Bestuur bewaarder en beherend venoot	6.710
NPEX	2.500
Overige bedrijfskosten	2.158
Totaal	<u>20.068</u>

OVERIGE INFORMATIE

De C.V. heeft geen personeel in dienst.

Ondertekening van de jaarrekening:

Amsterdam, 11 maart 2013
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 8.000 voor uitkering beschikbaar te stellen. De slotuitkering van EUR 3.500 per participatie is nog niet verwerkt in de jaarrekening.

5. CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan: de beheerder en de participanten van Zorgveste Slingerbosch C.V.

Wij hebben de in dit rapport opgenomen jaarrekening 2012 van Zorgveste Slingerbosch C.V. te Amsterdam gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de balans per 31 december 2012 en de winst-en-verliesrekening over de periode 19 oktober 2011 tot en met 31 december 2012 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 Slingerbosch C.V. per 31 december 2012 en van het resultaat over de periode 19 oktober 2011 tot en met 31 december 2012 in overeenstemming met de grondslagen voor financiële verslaggeving van Titel 9 Boek 2 BW.

Amsterdam, 11 maart 2013

Deloitte Accountants B.V.

Was getekend: Drs. J. Holland RA