

ANNEXUM

ZORGVESTE DEVENTER C.V.

JAARBERICHT 2015

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	17
3.4.8 Direct resultaat	20
4. Overige gegevens	21
5. Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	22

1. KERNCIJFERS

Kerncijfers	2015	2014
Netto resultaat voor afschrijving in €	(305.879)	196.134
Per participatie in €	(13.904)	8.915
	ultimo 2015	ultimo 2014
Aantal uitstaande participaties	22	22
Intrinsieke waarde per participatie in €	90.465	122.580
	ultimo 2015	ultimo 2014
Rendement per participatie vanaf oprichting		
Gemiddeld enkelvoudig exploitatieresultaat per jaar	3,0%	6,1%
Totaal uitgekeerd vanaf oprichting in € *	50.800	39.800
Gemiddeld uitgekeerd in % per jaar*	6,7%	6,6%

* Inclusief slotuitkering over het resultaat van het boekjaar 2015 van € 5.500 per participatie. Deze uitkering heeft in februari 2016 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. De C.V. heeft geen personeel in dienst.

Resultaten

Het nettoresultaat voor afschrijvingen en waardevermindering (direct resultaat) bedraagt in 2015 € 162.622 positief en ligt lager dan geprognoseerd in het prospectus (€ 261.965 positief). Dit is het gevolg van de lagere huurinkomsten ten opzichte van prospectus, doordat contracten worden verlengd tegen lagere markthuren. Ten opzichte van de prospectus hebben ook de hogere exploitatiekosten, als gevolg van aantrekken nieuwe huurders en incidenteel onderhoud, invloed gehad op het lagere resultaat. De huuropbrengsten zijn in 2015 echter wel gestegen ten opzichte van het voorgaande jaar.

Intrinsieke waarde

Op balansdatum 31 december 2015 bedraagt het eigen vermogen van Zorgveste Deventer C.V. € 1.990.225. Het aantal uitstaande participaties bedraagt 22. Het verloop van het eigen vermogen in 2015 is als volgt:

	<u>Eigen vermogen</u>	<u>Per participatie</u>
Stand per 1 januari 2015	2.696.770	122.580
Direct resultaat	162.622	7.392
Bijzondere waardeverandering onroerend goed	(468.500)	(21.295)
Afschrijvingen	(163.067)	(7.412)
Dividend uitkeringen	(237.600)	(10.800)
Stand per 31 december 2015	<u>1.990.225</u>	<u>90.465</u>

Het eigen vermogen voor uitkeringsbesluit is in het boekjaar 2015 afgenomen met € 706.545. Per saldo nam de intrinsieke waarde per participatie af met € 32.115 tot € 90.465. Hierin is de slotuitkering over boekjaar 2015 (€ 5.300 per participatie) nog niet verwerkt.

Uitkering

Voorgesteld wordt om over het boekjaar 2015 conform prospectus een bedrag van € 11.000 per participatie uit te keren. Dit komt overeen met 7,30% per participatie over de oorspronkelijke inleg. Van dit bedrag is in augustus 2015 € 5.500 per participatie uitgekeerd. De slotuitkering van € 5.500 per participatie is uitgekeerd in februari 2016.

Dividend boekjaar 2015	Uitkering in €	Rendement	
		Actueel	Prospectus
Interim-dividend (augustus 2015)	5.500	3,65%	3,65%
Slotdividend (februari 2016)	5.500	3,65%	3,65%
	<u>11.000</u>	<u>7,30%</u>	<u>7,30%</u>

Financiering

Eind 2015 is de huidige rentetermijn vervallen en is opnieuw een rente vastgesteld van 3,25% voor de resterende 5 jaar van de financiering. Op dat moment heeft conform afspraak een taxatie plaatsgevonden resulterend in een waarde van € 5.940.000. Op basis van deze taxatie zal 3% moeten worden afgelost op de hoofdsom tot medio 2017 om de stand van de lening te verlagen ten opzichte van de vastgoedwaarde (LTV). Daarnaast is de beheerder nog in overleg met de financier over de jaarlijkse aflossing vanaf medio 2017. De additionele aflossing vanaf 2016 zal naar verwachting een effect hebben op de toekomstige uitkeringen. Afhankelijk van de uitkomst van het aflossingsschema vanaf medio 2017 kan dit er toe leiden dat het verstandig is om minder dan prospectus uit te gaan keren. Daarnaast zal door de aflossing de LTV verbeteren en de hoofdsom van de lening gedurende de resterende 5 jaar afnemen. Het gevolg hiervan is een hoger verwacht verkoopresultaat, na terugbetaling van de bank, aan het einde van de looptijd van het fonds.

Verhuursituatie

Het gezondheidscentrum is volledig verhuurd. Beide panden hebben een bezettingsgraad van 100% en zijn voornamelijk langjarig verhuurd. 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, Pactum Jeugdzorg en ElciTandartsen. Gezamenlijk vormen ze een goed en professioneel gezondheidscentrum.

De totale huurinkomsten van het Gezondheidscentrum De Hoge Hond bedraagt circa € 524.350,- op jaarbasis. De totale huurinkomsten van de Schurenstraat 8a bedraagt per 1 januari 2016 € 435.243,- per jaar. De totale huurinkomsten van de Hoge Hondstraat 1 bedraagt per 1 januari 2016 € 89.108,- per jaar. De gemiddelde huur bedraagt € 149,- per m² per 1 januari 2016 en gedurende komend jaar expireren er geen huurcontracten.

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, 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)

(in euro's)

		31 dec 2015	31 dec 2014
Activa			
Beleggingen			
Onroerend goed in exploitatie	(1)	5.940.000	6.492.938
Vorderingen	(2)	14	5.815
Overige activa			
Immateriële vaste activa	(3)	-	74.479
Liquide middelen	(4)	282.519	406.143
		<u>6.222.533</u>	<u>6.979.375</u>
Passiva			
Eigen vermogen			
	(5)		
Kapitaal		3.300.000	3.300.000
Wettelijke reserve		-	74.479
Overige reserve		155.770	48.220
Uitkeringen		(996.600)	(759.000)
Resultaat boekjaar		<u>(468.945)</u>	<u>33.071</u>
		1.990.225	2.696.770
Langlopende schulden	(6)	4.150.000	4.145.850
Kortlopende schulden	(7)	82.308	136.755
		<u>6.222.533</u>	<u>6.979.375</u>

3.2 WINST-EN VERLIESREKENING

(in euro's)

		1 jan 2015	1 jan 2014
		31 dec 2015	31 dec 2014
Opbrengsten uit beleggingen			
Omzet	(8)	510.585	499.651
Exploitatiekosten	(9)	(116.465)	(77.114)
Afschrijvingen aankoopkosten	(1)	(84.438)	(84.436)
Niet-verrekenbare btw		(18.959)	(14.608)
Exploitatieresultaat beleggingen		<u>290.723</u>	<u>323.493</u>
Overige bedrijfsopbrengsten			
Interestbaten	(10)	1.155	1.771
Bijzondere waardeverandering onroerend goed	(1)	(468.500)	-
Som der bedrijfsopbrengsten		<u>(176.622)</u>	<u>325.264</u>
Bedrijfslasten			
Rentelasten	(11)	(184.675)	(184.675)
Beheerkosten	(12)	(15.318)	(14.990)
Afschrijvingen immateriële vaste activa	(3)	(74.479)	(74.477)
Overige bedrijfslasten	(13)	(17.851)	(18.051)
Som der bedrijfslasten		<u>(292.323)</u>	<u>(292.193)</u>
Nettoresultaat		<u>(468.945)</u>	<u>33.071</u>

3.3 KASSTROOMOVERZICHT

(in euro's)

		1 jan 2015 31 dec 2015	1 jan 2014 31 dec 2014
Nettoresultaat		(468.945)	33.071
<i>Aanpassingen voor:</i>			
Rente	(11)	184.675	184.675
Afschrijvingen	(1,3)	158.917	158.913
Bijzondere waardeverandering onroerend goed	(1)	468.500	-
Mutatie vorderingen en overlopende activa		5.801	6.312
Mutatie kortlopende schulden		(54.447)	53.638
Kasstroom uit bedrijfsoperaties		294.501	436.609
Betaalde rente	(11)	(180.525)	(180.525)
Kasstroom uit operationele activiteiten		113.976	256.084
Uitkeringen aan participanten		(237.600)	(228.800)
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		(237.600)	(228.800)
Netto kasstroom		(123.624)	27.284
Mutatie geldmiddelen			
Geldmiddelen per 1 januari		406.143	378.859
Geldmiddelen per 31 december		282.519	406.143
Afname geldmiddelen		(123.624)	27.284

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. 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.

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 en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen.

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. 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 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. Kosten voor periodiek groot onderhoud worden ten laste gebracht van het resultaat op het moment dat deze zich voordoen.

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

<i>Onroerend goed</i>	2015	2014
Stand begin boekjaar	6.408.500	6.408.498
Bijzondere waardevermindering onroerend goed	(468.500)	-
Stand per 31 december	<u>5.940.000</u>	<u>6.408.500</u>
 <i>Geactiveerde aankoopkosten</i>	 2015	 2014
Stand begin boekjaar	84.438	168.876
Afschrijving geactiveerde aankoopkosten	(84.438)	(84.438)
Stand per 31 december	<u>-</u>	<u>84.438</u>
 <i>Totaal</i>	 2015	 2014
Onroerend goed	5.940.000	6.408.500
Geactiveerde aankoopkosten	-	84.438
Stand per 31 december	<u>5.940.000</u>	<u>6.492.938</u>

De WOZ-waarde van de vastgoedportefeuille bedraagt in 2015 € 3.977.000 (peildatum 1 januari 2014). 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 ligt onder de boekwaarde per 31 december 2015. Als gevolg hiervan heeft er een bijzondere waardevermindering plaatsgevonden van € 468.500. De objecten zijn extern gewaardeerd ten behoeve van de financier waarbij de marktwaarde op peildatum 6 maart 2015 is bepaald op € 5.940.000. Indien de interne waardering zou worden gehanteerd conform de methodiek van vorig jaar dan zou deze waarde € 6.088.000 bedragen. De daling in de interne waardering ten opzichte van vorig jaar (€ 6.408.498) is met name het gevolg van de hogere disconteringsvoet à 8,31% (2014: 7,86%). De beheerder gebruikt bij het bepalen de disconteringsvoet een portefeuille benadering waardoor de disconteringsvoet is gestegen. De geactiveerde aankoopkosten worden in vijf jaar afgeschreven. De aankoopkosten zijn per 31 december 2015 volledig afgeschreven.

2. Vorderingen

De vorderingen zijn als volgt samengesteld:

	2015	2014
Debiteuren	22.112	-
Voorziening oninbare debiteuren	(22.416)	-
Overige vorderingen en overlopende activa	318	5.815
Stand per 31 december	<u>14</u>	<u>5.815</u>

De vordering op huurder Elci is voorzichtigheidshalve volledig voorzien. De verwachting is dat de huurvordering niet geïnd zal worden en dat binnenkort een allonge getekend zal worden waardoor de aanvang van de huurovereenkomst zal verschuiven naar april 2016. 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.

	2015	2014
Stand per begin boekjaar	74.479	148.956
Afschrijvingen	(74.479)	(74.477)
Stand per 31 december	<u>-</u>	<u>74.479</u>

4. Liquide middelen

De liquide middelen zijn als volgt samengesteld:

	2015	2014
Rekening-courant ING Bank	282.519	406.143
Stand per 31 december	<u>282.519</u>	<u>406.143</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	3.300.000	74.479	48.220	(759.000)	33.071	2.696.770
Verdeling resultaat	-	-	33.071	-	(33.071)	-
Vrijval wettelijke reserve	-	(74.479)	74.479	-	-	-
Uitkeringen	-	-	-	(237.600)	-	(237.600)
Resultaat	-	-	-	-	(468.945)	(468.945)
Stand per 31 december 2015	3.300.000	-	155.770	(996.600)	(468.945)	1.990.225

Per 31 december 2015 bestaat het kapitaal uit 22 participaties met ieder een nominale waarde van € 150.000. Het kapitaal is bij oprichting volgestort.

De wettelijke reserve heeft betrekking op de geactiveerde oprichtingskosten.

De voorgestelde slotuitkering, € 121.000 (€ 5.500 per participatie) over boekjaar 2015, welke in februari 2016 is uitgekeerd, is nog niet verwerkt in het eigen vermogen per balansdatum.

6. Langlopende schulden

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

	2015	2014
Oorspronkelijke hypotheek	4.150.000	4.150.000
Afsluitprovisie hypotheek	(20.750)	(20.750)
Afschrijving afsluitprovisie hypotheek	20.750	16.600
Stand per 31 december	4.150.000	4.145.850

Financieringsvoorwaarden tot 1 januari 2016

Rentepercentage	: vast, 4,35%
Looptijd rente	: tot 1 januari 2016
Looptijd lening	: tot 22 december 2020
Renteberekening	: 30/360
Periodieke aflossing	: geen aflossing

Financieringsvoorwaarden vanaf 1 januari 2016

Rentepercentage : vast, 3,25%
 Looptijd rente : tot 22 december 2020
 Looptijd lening : tot 22 december 2020
 Renteberekening : 30/360
 Periodieke aflossing : tijdelijk 3% tot medio 2017.

Eind 2015 is de huidige rentetermijn vervallen en is opnieuw een rente vastgesteld van 3,25% voor de resterende 5 jaar van de financiering. Op dat moment heeft conform afspraak een taxatie plaatsgevonden. Op basis van deze taxatie zal tijdelijk 3% moeten worden afgelost tot medio 2017 om te stand van te lening te verlagen ten opzichte van de vastgoedwaarde (LTV). Daarnaast is de beheerder nog in overleg met de financier over de jaarlijkse aflossing vanaf medio 2017 tot einde looptijd.

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:

	2015	2014
Crediteuren	21.553	19.978
Vooruitontvangen huur en servicekosten	1.324	80.413
Waarborgsommen	11.250	3.150
Af te dragen omzetbelasting	448	-
Nog te betalen rente	15.044	15.044
Overige schulden en overlopende passiva	32.690	18.170
Stand per 31 december	82.309	136.755

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 2015	1 jan 2014
	31 dec 2015	31 dec 2014
Bruto huuropbrengst	510.585	499.651
Totaal	<u>510.585</u>	<u>499.651</u>

De totale bruto huuropbrengst bedraagt per 1 januari 2016 circa € 524.351 op jaarbasis.

9. Exploitatiekosten

De exploitatiekosten zijn als volgt samengesteld:

	1 jan 2015	1 jan 2014
	31 dec 2015	31 dec 2014
Property management beheerder	19.776	19.045
Onderhoud	31.293	22.414
Belastingen	11.963	15.828
Verzekeringen	4.444	4.218
Oninbare debiteuren	22.416	-
Verhuurcourtages	7.766	3.361
Kosten verhuur gereed maken	7.673	620
Overige exploitatiekosten	11.134	11.628
Totaal	<u>116.465</u>	<u>77.114</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	1 jan 2014
	31 dec 2015	31 dec 2014
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 circa 5 jaar gefixeerd op 3,25%.

12. Beheerkosten

De beheerkosten zijn als volgt samengesteld:

	1 jan 2015	1 jan 2014
	31 dec 2015	31 dec 2014
Beheerkosten	15.318	14.990
Totaal	<u>15.318</u>	<u>14.990</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	1 jan 2014
	31 dec 2015	31 dec 2014
Accountantskosten	6.000	5.800
Fiscaal en juridisch advies	2.200	2.200
Noteringsfee NPEX	2.000	2.000
Overige bedrijfskosten	7.651	8.051
Totaal	<u>17.851</u>	<u>18.051</u>

De accountantskosten 2015 hebben volledig betrekking op de controle van de jaarrekening van het fonds (2014: idem).

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 2015 31 dec 2015	1 jan 2014 31 dec 2014
Netto resultaat	(468.945)	33.071
<i>Corrigeren voor:</i>		
+ Bijzondere waardeverandering onroerend goed	468.500	-
+ Afschrijvingen aankoopkosten	84.438	84.436
+ Afschrijvingen immateriële vaste activa	74.479	74.477
+ Afschrijvingen afsluitprovisie hypotheek	4.150	4.150
	<u>631.567</u>	<u>163.063</u>
Direct resultaat	<u>162.622</u>	<u>196.134</u>
Direct resultaat in prospectus	261.965	252.458

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, 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 netto resultaat van € (468.945) te onttrekken aan de reserve. Hiernaast wordt voorgesteld om op elk van de participaties een bedrag van € 11.000 voor uitkering beschikbaar te stellen. De slotuitkering van € 5.500 per participatie is nog niet verwerkt in de jaarrekening.

4. Gebeurtenissen na balansdatum

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

5. CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan: de directie van Zorgveste Deventer C.V.

Wij hebben de in dit rapport opgenomen jaarrekening 2015 van Zorgveste Deventer 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 Deventer C.V. is verantwoordelijk voor het opmaken van de jaarrekening die het vermogen en het resultaat getrouw dient weer te geven 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 2015 en van het resultaat over 2015 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 BW vermelden wij dat ons geen tekortkomingen zijn gebleken naar aanleiding van het onderzoek of de in artikel 2:392 lid 1 onder b tot en met h BW vereiste gegevens zijn toegevoegd.

Amsterdam, 31 maart 2016

Ernst & Young Accountants LLP

w.g. J.H. de Prie RA