

ANNEXUM

**ZORGVESTE
SLINGERBOSCH C.V.**

JAARBERICHT 2015

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. 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	10
3.4.3 Grondslagen voor de resultaatbepaling	11
3.4.4 Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht	12
3.4.5 Toelichting op de onderscheiden posten van de balans	12
3.4.6 Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen	15
3.4.7 Toelichting op de onderscheiden posten van de winst- en verliesrekening	16
3.4.8 Direct resultaat	18
4. Overige gegevens	19
5. Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	20

1. KERNCIJFERS

Kerncijfers	1 jan 2015 31 dec 2015	1 jan 2014 31 dec 2014
Direct resultaat in €	351.764	351.829
Per participatie in €	8.580	8.581
	ultimo 2015	ultimo 2014
Aantal uitstaande participaties	41	41
Intrinsieke waarde per participatie in €	89.524	91.642
	ultimo 2015	ultimo 2014
Rendement per participatie vanaf oprichting		
Gemiddeld enkelvoudig exploitatieresultaat per jaar	7,1%	2,5%
Totaal uitgekeerd vanaf oprichting in €	28.400	24.600
Gemiddeld uitgekeerd in % per jaar	7,0%	8,1%

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. De C.V. heeft geen personeel in dienst.

Resultaten

Het nettoresultaat voor afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen (direct resultaat) bedraagt in 2015 € 351.764 positief en ligt hoger dan geprognosticeerd in het prospectus (€ 302.408). Dit is het gevolg van lagere exploitatiekosten en rentelasten dan geprognosticeerd in het prospectus.

Intrinsieke waarde

Op balansdatum 31 december 2015 bedraagt het eigen vermogen van Zorgveste Slingerbosch CV € 3.670.467. Het aantal uitstaande participaties bedraagt 41. Het verloop van het eigen vermogen in 2015 is als volgt:

	<u>Eigen vermogen</u>	<u>Per participatie</u>
Stand per 1 januari 2015	3.757.315	91.642
Nettoresultaat 2015	220.652	5.382
Uitkeringen	(307.500)	(7.500)
Stand per 31 december 2015	<u>3.670.467</u>	<u>89.524</u>

Per saldo nam de intrinsieke waarde per participatie af met € 2.118 tot € 89.524. De uitkeringen gedurende 2015 bestaan uit de slotuitkering 2014 en de interimuitkering 2015.

Uitkering

Over het boekjaar 2015 zal € 3.800 per participatie worden uitgekeerd, dit komt overeen met 3,8% over de oorspronkelijke inleg. Van dit bedrag is in augustus 2015 € 3.800 per participatie reeds uitgekeerd. De directie heeft bepaald om de slotuitkering van 2015 voorlopig in de wacht te zetten in verband met de mogelijke uitbreiding van het zorgcentrum.

Uitkeringen boekjaar 2015	Uitkering in €	Rendement	
		Actueel	Prospectus
Interim-uitkering (augustus 2015)	3.800	3,8%	3,8%
Slotuitkering (februari 2016)	0	0,0%	3,8%
	<u>3.800</u>	<u>3,8%</u>	<u>7,6%</u>

Verhuursituatie

Zorgresidentie Slingerbosch is voor een periode van 20 jaar volledig verpacht aan Panta Rhei III B.V. De exploitatie is in handen van Slingerbosch B.V., opgericht door DS Verzorgd Wonen B.V. 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.

De moeder van de exploitant, DS Verzorgd Wonen, is per 8 februari 2016 overgenomen door Domus Magnus, een partij gespecialiseerd in het hogere segment woonzorgconcepten. Na de overname van de exploitatie van het zorgobject in dit fonds telt de portefeuille van Domus Magnus 11 locaties door heel Nederland. Nadat er een beslissing is genomen over de mogelijke uitbouw van het zorgobject Slingerbosch, en deze uitbouw tevens is opgeleverd, zal de vervanging van de exploitant van dit zorgobject door een entiteit van Domus Magnus worden geëffectueerd. Het fonds behoudt haar bestaande erfpachtlease overeenkomst met contractpartij Panta Rhei III B.V., welke vervolgens weer een huurovereenkomst heeft met de exploitant.

De gemiddelde bezettingsgraad van de exploitant van de zorgvilla, is gestegen naar boven de 90%. Dit is met name lager dan 100% doordat er tussen het overlijden van een bewoner en het betrekken van het appartement door een nieuwe bewoner een korte tijd frictieleeftijd zit. De zestien appartementen worden doorlopend bewoond en mensen wonen hier gemiddeld drie tot vier jaar. Met een bezetting van ongeveer 70% wordt het break-even point bereikt voor de exploitant en bij de huidige bezetting van 90% kan dus een gezonde exploitatie worden gedraaid.

Klein en groot onderhoud in en aan het object zijn voor rekening van de exploitant. Het groot onderhoud wordt uitgevoerd conform het meerjarenonderhoudsplan dat bij de start van het fonds is opgesteld. Het pand wordt wekelijks door de exploitant geïnspecteerd. Urgente zaken worden direct aangepakt door de eigen onderhoudsdienst. Wij als beheerder houden jaarlijks toezicht op het onderhoud.

De exploitant is HKZ-gecertificeerd. Het HKZ-keurmerk heeft betrekking op het kwaliteitsmanagementsysteem van een organisatie in de zorgsector. Daarnaast is de exploitant ook ISO 9001-certificeerd. De implementatie van het ECD (Elektronisch Cliënten Dossier) wordt naar verwachting gedurende 2016 afgerond door de exploitant.

Vooruitzichten

Door de toegenomen concurrentie moet de exploitant meer moeite doen om de bezetting op peil te houden. Daarentegen wordt er voor 2016 een gemiddelde bezetting van 97% verwacht. De 3% verwachte gemiddelde leegstand 2016 heeft betrekking op mutaties van cliënten. De overname van de exploitant zal naar verwachting worden geëffectueerd na uitbreiding van het zorgobject.

Amsterdam, 31 maart 2016

De Directie van Annexum Beheer B.V.

H.W. Boissevain
R.P. van Gool

3. JAARBERICHT

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

3.1 BALANS PER 31 DECEMBER 2015

(voor resultaatbestemming)

(Bedragen in euro's)

		31 dec 2015	31 dec 2014
Activa			
Beleggingen			
Onroerend goed in exploitatie	(1)	7.628.026	7.669.054
Vorderingen	(2)	-	3.248
Overige activa			
Immateriële vaste activa	(3)	85.684	171.368
Liquide middelen	(4)	451.865	398.774
		<u>8.165.575</u>	<u>8.242.444</u>
Passiva			
Eigen vermogen			
	(5)		
Kapitaal		4.100.000	4.100.000
Wettelijke reserve		85.684	171.368
Overige reserve		428.531	232.606
Uitkeringen		(1.164.400)	(856.900)
Resultaat boekjaar		<u>220.652</u>	<u>110.241</u>
		3.670.467	3.757.315
Langlopende schulden	(6)	4.465.600	4.461.200
Kortlopende schulden	(7)	29.508	23.929
		<u>8.165.575</u>	<u>8.242.444</u>

3.2 WINST-EN VERLIESREKENING OVER 2015

(Bedragen in euro's)

		1 jan 2015	1 jan 2014
		31 dec 2015	31 dec 2014
Opbrengsten uit beleggingen			
Omzet	(8)	605.928	600.623
Exploitatiekosten	(9)	(28.596)	(29.029)
Afschrijvingen aankoopkosten		(41.028)	(41.028)
Niet-verrekenbare btw		(10.227)	(12.246)
		<hr/>	<hr/>
Exploitatieresultaat beleggingen		526.077	518.320
Overige bedrijfsopbrengsten			
Interestbaten	(10)	927	1.495
Bijzondere waardeverandering onroerend goed	(1)	-	(110.476)
		<hr/>	<hr/>
		527.004	409.339
Bedrijfslasten			
Rentelasten	(11)	(183.200)	(183.200)
Beheerkosten	(12)	(18.179)	(18.020)
Afschrijvingen immateriële vaste activa		(85.684)	(85.684)
Overige bedrijfslasten	(13)	(19.289)	(12.194)
		<hr/>	<hr/>
Som der bedrijfslasten		(306.352)	(299.098)
		<hr/>	<hr/>
Nettoresultaat		220.652	110.241

3.3 KASSTROOMOVERZICHT

(Bedragen in euro's)

		1 jan 2015 31 dec 2015	1 jan 2014 31 dec 2014
Nettoresultaat		220.652	110.241
<i>Aanpassingen voor:</i>			
Rente	(11)	183.200	183.200
Afschrijvingen	(1,3)	126.712	126.712
Bijzondere waardeverandering onroerend goed	(1)	-	110.476
Mutatie vorderingen		3.248	1.847
Mutatie kortlopende schulden		5.579	(4.694)
Kasstroom uit bedrijfsoperaties		539.391	527.782
Betaalde rente	(1)	(178.800)	(178.800)
Kasstroom uit operationele activiteiten		360.591	348.982
Aankopen van beleggingen		-	-
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		-	-
Uitkeringen aan participanten		(307.500)	(381.300)
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		(307.500)	(381.300)
Nettokasstroom		53.091	(32.318)
Mutatie geldmiddelen			
Geldmiddelen per 1 januari		398.774	431.092
Geldmiddelen per 31 december		451.865	398.774
Toename geldmiddelen		53.091	(32.318)

3.4 TOELICHTING OP HET JAARBERICHT

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.

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.

De moeder van de huurder, DS Verzorgd Wonen, is per 8 februari 2016 overgenomen door Domus Magnus. Nadat er een beslissing is genomen over de mogelijke uitbouw van het zorgobject Slingerbosch, en deze uitbouw tevens is opgeleverd, zal de vervanging van de exploitant van dit zorgobject door een entiteit van Domus Magnus worden geëffectueerd.

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.

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

Mutaties als gevolg van bijzondere waardeverminderingen van beleggingen worden via de winst- en verliesrekening verwerkt.

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 VOOR DE 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 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 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	7.586.998	7.697.474
Bijzondere waardevermindering onroerend goed	-	(110.476)
Stand per 31 december	<u>7.586.998</u>	<u>7.586.998</u>
 <i>Geactiveerde aankoopkosten</i>	 2015	 2014
Stand begin boekjaar	82.056	123.084
Afschrijving geactiveerde aankoopkosten	(41.028)	(41.028)
Stand per 31 december	<u>41.028</u>	<u>82.056</u>
 <i>Totaal</i>	 2015	 2014
Onroerend goed	7.586.998	7.586.998
Geactiveerde aankoopkosten	41.028	82.056
Stand per 31 december	<u>7.628.026</u>	<u>7.669.054</u>

De WOZ-waarde van de vastgoedportefeuille bedraagt in 2015 € 3.010.000 (peildatum 1 januari 2014). Per 31 december 2015 is het onroerend goed gewaardeerd op basis van

een interne discounted cash flow waardering. De aannames markthuur, huurkortingen en leegstandsperiode zijn per 31 december 2015 door een onafhankelijke deskundige beoordeeld. De gehanteerde disconteringsvoet is 8,31% (2014: 7,86%). Op basis van deze interne waardering van € 7.700.000 (2014: € 7.586.998) heeft er geen bijzondere waardevermindering plaatsgevonden.

Er heeft ten behoeve van de financier een externe taxatie op marktwaarde plaatsgevonden per taxatiedatum 31 december 2015 welke niet significant afwijkt van de interne waardering. De taxateur Savills heeft de marktwaarde van het zorgcentrum hierbij bepaald op € 8.010.000 exclusief overdrachtsbelasting per peildatum 31-12-2015. Deze waardering is 4,0% hoger dan de interne waardering en geeft geen aanleiding tot een bijzondere waardevermindering.

De geactiveerde aankoopkosten worden in vijf jaar afgeschreven. De boekwaarde van de aankoopkosten bedraagt € 41.028 per 31 december 2015.

2. Vorderingen

De vorderingen zijn als volgt samengesteld:

	2015	2014
Debiteuren	-	-
Overige vorderingen en overlopende activa	-	3.248
Stand per 31 december	<u>-</u>	<u>3.248</u>

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

3. Immateriële vaste activa

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

	2015	2014
Stand per begin boekjaar	171.368	257.052
Afschrijvingen	(85.684)	(85.684)
Stand per 31 december	<u>85.684</u>	<u>171.368</u>

4. Liquide middelen

De liquide middelen zijn als volgt samengesteld:

	2015	2013
Rekening-courant ING Bank	301.127	317.405
Rekening-courant Triodos Bank	150.738	81.369
Stand per 31 december	<u>451.865</u>	<u>398.774</u>

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

5. Eigen vermogen

	Kapitaal	Wettelijke reserve	Overige reserves	Uitkeringen	Resultaat boekjaar	Totaal
Stand per 1 januari 2015	4.100.000	171.368	232.606	(856.900)	110.241	3.757.315
Verdeling resultaat	-	-	110.241	-	(110.241)	-
Vrijval wettelijke reserve	-	(85.684)	85.684	-	-	-
Uitkeringen	-	-	-	(307.500)	-	(307.500)
Resultaat	-	-	-	-	220.652	220.652
Stand per 31 dec 2015	4.100.000	85.684	428.531	(1.164.400)	220.652	3.670.467

Per 31 december 2015 bestaat het kapitaal uit 41 participaties met ieder een nominale waarde van € 100.000. Het kapitaal is bij oprichting volgestort.

De wettelijke reserve heeft betrekking op de geactiveerde oprichtingskosten.

6. Langlopende schulden

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

	2015	2014
Oorspronkelijke hypotheek	4.470.000	4.470.000
Afsluitprovisie hypotheek	(22.000)	(22.000)
Cumulatieve afschrijving afsluitprovisie	17.600	13.200
Stand per 31 december	4.465.600	4.461.200

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^e in rang groot € 4.470.000 (te vermeerderen met 37,5% voor rente en kosten) op het vastgoed aan de Amersfoortseweg 202 te Huizen, en het tijdelijke erfpachtsrecht van Panta Rhei III B.V.. Een eerste pandrecht op alle huurpenningen, roerende zaken en tegenwoordige en toekomstige rechten voortvloeiend uit de erfpachtovereenkomst.

7. Kortlopende schulden

De kortlopende schulden zijn als volgt samengesteld:

	2015	2014
Crediteuren	62	7.080
Nog te betalen rente	14.900	14.900
Overige schulden en overlopende passiva	14.546	1.949
Stand per 31 december	<u>29.508</u>	<u>23.929</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 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-opbrengst	605.928	600.623
Totaal	<u>605.928</u>	<u>600.623</u>

De bruto-opbrengst erfpachtcanon bedraagt per 1 januari 2016 circa € 609.570 op jaarbasis.

9. Exploitatiekosten

De exploitatiekosten zijn als volgt samengesteld:

	1 jan 2015	1 jan 2014
	31 dec 2015	31 dec 2014
Property management	19.692	19.521
Belastingen	4.296	4.763
Verzekeringen	4.238	4.517
Overige exploitatiekosten	370	228
Totaal	<u>28.596</u>	<u>29.029</u>

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

10. Interestbaten

Het betreft hier rente over het banksaldo € 927.

11. Rentelasten

De rentelasten zijn als volgt samengesteld:

	1 jan 2015	1 jan 2014
	31 dec 2015	31 dec 2014
Rentelasten hypothecaire lening	178.800	178.800
Afschrijving en honorarium hypotheek	4.400	4.400
Totaal	<u>183.200</u>	<u>183.200</u>

De rente is tot 1 januari 2017 gefixeerd op 4,0% (inclusief opslag).

12. Beheerkosten

De beheerkosten zijn als volgt samengesteld:

	1 jan 2015	1 jan 2014
	31 dec 2015	31 dec 2014
Beheerkosten	18.179	18.020
Totaal	<u>18.179</u>	<u>18.020</u>

De beheerkosten bedragen 3% (exclusief btw) van de gefactureerde erfpachtcanon 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
Bestuur bewaarder en beherend venoot	5.500	5.500
NPEX	2.000	2.420
Overige bedrijfskosten	3.589	(3.726)
Totaal	<u>19.289</u>	<u>12.194</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 7,5% vóór belastingen.

Property management vergoeding

Een vergoeding aan de Beheerder betreffende de marktconforme kosten van het property

management van het Vastgoed conform de meest recente versie van de tariefkaart van de Beheerder.

Begeleidingsvergoeding

Een vergoeding aan de Beheerder van 1,25% over de verkoopopbrengst voor de begeleiding van het verkoopproces bij verkoop van het Vastgoed of in geval van overdracht van participaties ingeval van een bod op alle participaties.

Beheervergoeding

Een vergoeding aan de Beheerder voor het beheer van het Vastgoedfonds van 3,0% (exclusief btw) van de brutohuuropbrengst, in dit geval erfpachtcanon.

3.4.8 DIRECT RESULTAAT

	1 jan 2015 31 dec 2015	1 jan 2014 31 dec 2014
Nettoresultaat	220.652	110.241
<i>Corrigeren voor:</i>		
+ Bijzondere waardevermindering onroerend goed	-	110.476
+ Afschrijvingen aankoopkosten	41.028	41.028
+ Afschrijvingen immateriële vaste activa	85.684	85.684
+ Afschrijvingen afsluitprovisie hypotheek	4.400	4.400
	<u>131.112</u>	<u>241.588</u>
Direct resultaat	<u>351.764</u>	<u>351.829</u>
Direct resultaat in prospectus	302.408	292.624

Het direct resultaat zoals weergegeven in het prospectus houdt geen rekening met afschrijvingskosten. In de tabel hierboven wordt het nettoresultaat gecorrigeerd naar direct resultaat zodat een vergelijking gemaakt kan worden met het direct resultaat zoals geprognosticeerd in het prospectus.

OVERIGE INFORMATIE

De C.V. heeft in 2015 geen personeel in dienst gehad (2014: idem).

Ondertekening van het jaarbericht:

Amsterdam, 31 maart 2016

De Directie van Annexum Beheer B.V.

H.W. Boissevain
R.P. van Gool

4. OVERIGE GEGEVENS

1. Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen verklaring.

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

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

3. Bestemming van het resultaat

De Beheerder stelt voor om het nettoresultaat na afschrijving van € 220.652 toe te voegen aan de reserve.

4. Gebeurtenissen na balansdatum

De moeder van de exploitant, DS Verzorgd Wonen, is per 8 februari 2016 overgenomen door Domus Magnus, een partij gespecialiseerd in het hogere segment woonzorgconcepten. Na de overname van de exploitatie van het zorgobject in dit fonds telt de portefeuille van Domus Magnus 11 locaties door heel Nederland. Nadat er een beslissing is genomen over de mogelijke uitbouw van het zorgobject Slingerbosch, en deze uitbouw tevens is opgeleverd, zal de vervanging van de exploitant van dit zorgobject door een entiteit van Domus Magnus worden geëffectueerd. Het fonds behoudt haar bestaande erfpachtlease overeenkomst met contractpartij Panta Rhei III B.V., welke vervolgens weer een huurovereenkomst heeft met de exploitant.

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

5. CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan: de directie van Zorgveste Slingerbosch C.V.

Wij hebben de in dit rapport opgenomen jaarrekening 2015 van Zorgveste Slingerbosch 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 Slingerbosch 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 Slingerbosch 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