Prospectus

18 december 2014

ZIO Zorgvastgoed B.V.

Voor de uitgifte van maximaal 100 Obligaties, nominaal € 10.000 per Obligatie
met een rente van 5% (5-jaar looptijd) of 6% (10-jaar looptijd), naar keuze



Ter (her)financiering van eerstelijns zorgvastgoed in Maastricht
Zorgpark Scharn (Cluster II) in ZIO Zorgvastgoed B.V.

Inhoudsopgave Prospectus

ZIO Zorgvastgoed B.V.

1 Samenvatting 4

2 Risicofactoren 18

2.1 Debiteurenrisico 18

2.2 Risico zekerheden en condities bancaire financiering en beperkt eigen vermogen 18

2.3 Renterisico 19

2.4 Restwaarderisico 19

2.5 Onderhoudsrisico 20

2.6 Leegstandsrisico 20

2.7 Politiek risico 20

2.8 Verhandelbaarheidsrisico 21

2.9 Aflossings- en herfinancieringsrisico 21

2.10 Volumerisico 21

3. Structuur, activiteiten en financiële prognoses 20

3.1 Inleiding 24

3.2 Schematische weergave structuur 24

3.3 Nadere algemene beschrijving activiteiten ZIO Zorgvastgoed B.V. en Stichting Toezicht Obligaties ZIO Zorgvastgoed 27

3.4 Financiële cijfers en prognoses ZIO Zorgvastgoed B.V. 27

3.5 Belangrijkste beleidscondities van ZIO Zorgvastgoed B.V., waarop “Stichting Toezicht Obligaties ZIO Zorgvastgoed” toezicht houdt 36

4. Beschrijving van de zorgvastgoed projecten 39

4.1 Project Caberg (cluster I) 39

4.2 Project Amby (cluster I) 39

4.3 Project Wittevrouwenveld (cluster I) 39

4.4 Project Zorgpark Scharn (cluster II) 39

5. Ontwikkelingen in de zorgsector en de rol van Stichting ZIO en ZIO Zorgvastgoed B.V. 41

5.1 Ontwikkelingen in de zorgsector 41

5.2 Rol Stichting ZIO en ZIO Zorgvastgoed B.V. 42

5.3 Historie en achtergrond 42

6. Financiering 45

6.1 Financiering algemeen en specifiek voor cluster I en II 45

6.2 Stichting Toezicht Obligaties ZIO Zorgvastgoed 46

7. Deelnemen aan de uitgifte van Obligaties 47
7.1 Samenvatting hoofdkenmerken van de Obligaties 47
7.2 Profiel van de belegger 48
7.3 Inschrijving en procedure 48
7.4 Toewijzing 48
7.5 Betaling 49
7.6 Uitgifte 49
7.7 Vroegtijdige aflossingen van Obligaties 49
7.8 Verklaringen 50
8. Nadere juridische informatie voor de belegger 53
9. Fiscale Aspecten 55
9.1 Vennootschapsbelasting 55
9.2 Inkomstenbelasting 55
9.3 Schenk- en erfbelasting 56
9.4 BTW 56
9.5 Overdrachtsbelasting 56
10. Door Middel van Verwijzing Opgenomen Documenten, ter inzage beschikbare documenten en bijlagen 57
11 Overige informatie 59

Bijlagen:
Bijlage I : Statuten en uittreksel handelsregister Kamer van Koophandel van Zio Zorgvastgoed B.V. 61
Bijlage II : SStatuten en uittreksel handelsregister Kamer van Koophandel van Stichting Toezicht Obligaties ZIO Zorgvastgoed 99
Bijlage III : Curriculum Vitae bestuurders - Stichting Toezicht Obligaties ZIO Zorgvastgoed 111
Bijlage IV : Inschrijfformulier Obligaties 112
Bijlage V : Obligatievoorwaarden 113
Bijlage VI : Jaarrapport 2010 ZIO Zorgvastgoed B.V. 121
Bijlage VII : Jaarrapport 2011 ZIO Zorgvastgoed B.V. 143
Bijlage VIII: Gecontroleerde jaarrekening 2012 ZIO Zorgvastgoed B.V. 171
Bijlage IX : Gecontroleerde jaarrekening 2013 ZIO Zorgvastgoed B.V. 204
Bijlage X : Akte onderhandse verkoop Obligaties ZIO Zorgvastgoed B.V. 238
Bijlage XI : Prognoseverklaring accountant 240
Bijlage XII : Huurdersoverzicht per locatie en aansluiting bij prognose 242

HOOFDSTUK 1 Samenvatting

Deze samenvatting is opgebouwd uit informatieverplichtingen die worden aangeduid met 'Elementen'.
Deze elementen zijn genummerd in de Afdelingen A - E (A.1 - E.7).

Deze samenvatting bevat alle Elementen waarvan het is vereist die op te nemen in een samenvatting voor de onderhavige effecten en Uitgevende Instelling. Omdat sommige Elementen niet vereist zijn om genoemd te worden, kunnen er hiaten zijn in de (opvolgende) nummering van de Elementen.

Indien het is vereist dat een Element wordt opgenomen in de samenvatting vanwege het type van de effecten en de Uitgevende Instelling, kan het voorkomen dat geen relevante informatie kan worden gegeven met betrekking tot dat Element. In dat geval is een korte beschrijving van het Element opgenomen met daarachter de opmerking 'niet van toepassing'.

Afdeling A — Inleiding en waarschuwingen

Element	Onderwerp	Informatie
A.1	Waarschuwing	Ten aanzien van het Prospectus gelden de volgende waarschuwingen: • Deze samenvatting moet worden gelezen als inleiding op het prospectus. • Iedere beslissing om te beleggen in de obligaties moet zijn gebaseerd op de bestudering van het gehele prospectus door de belegger. • Wanneer een vordering met betrekking tot de informatie in dit prospectus bij een rechtelijke instantie aanhangig wordt gemaakt, draagt de belegger die als eiser optreedt, volgens de nationale wetgeving van de lidstaten, eventueel de kosten voor de vertaling van het prospectus voordat de rechtsvordering wordt ingesteld. • Alleen de personen die de samenvatting, met inbegrip van een vertaling ervan, hebben ingediend, kunnen wettelijk aansprakelijk worden gesteld, indien de samenvatting, wanneer zij samen met de andere delen van het prospectus wordt gelezen, misleidend, onjuist of inconsistent is, of indien zij, wanneer zij samen met de andere delen van het prospectus wordt gelezen, niet de kerngegevens bevat om beleggers te helpen wanneer zij overwegen in die effecten te investeren.
A.2	Intermediairs	Dit Prospectus dient ter informatie aan beleggers bij de plaatsing of eventuele doorverkoop van de Obligaties. Uitsluitend de Uitgevende Instelling is gerechtigd dit Prospectus te publiceren. Er wordt door de Uitgevende Instelling geen toestemming verstrekt aan financiële intermediairs om te bemiddelen bij de plaatsing of eventuele doorverkoop van de Obligaties en voor het gebruik van dit Prospectus.

Afdeling B — Uitgevende instelling

Element	Onderwerp	Informatie
B.1	Officiële en handelsnaam	De officiële en handelsnaam van de Uitgevende Instelling luidt "ZIO Zorgvastgoed B.V.".
B.2	Vestigings- plaats, rechts- vorm, toepas- selijk recht en land oprichting	De Uitgevende Instelling is een besloten vennootschap, statutair gevestigd in Maastricht, opgericht op 3 juni 2010 in Nederland en werkend onder Nederlands recht en wetgeving. ZIO Zorgvastgoed B.V. is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 50133977.

Element	Onderwerp	Informatie
B.4b	Bekende tendensen	De huidige ontwikkelingen binnen de zorgsector in Nederland vereisen een meer kosteneffectief en een meer flexibel aanbod van zorg (zie hoofdstuk 5). Vanwege het significante volume is verreweg de grootste vooruitgang te maken in verbetering van de efficiency binnen de organisatie van de eerstelijns zorg (huisartsen, fysiotherapeuten, tandartsen, verloskundigen, etc.). Deze eerstelijns hulp dient dichtbij de patiënt te worden geconcentreerd en de beroepsgroepen in de eerste lijn moeten met elkaar samenwerken om op efficiënte en effectieve wijze geïntegreerde zorg te kunnen leveren. Met landelijke politieke steun wordt op regionaal niveau daarom de ontwikkeling van multidisciplinaire zorgcentra in buurten in gang gezet, na een gedegen analyse van de lokale behoeften.
B.5	Groep	ZIO Zorgvastgoed B.V. (de Uitgevende Instelling) is onderdeel van een groep. Aandeelhouders van ZIO Zorgvastgoed B.V. zijn Stichting ZIO (51%) en Zorg Vastgoed Management B.V. (hierna "ZVM") (49%). Voorts is de Stichting Toezicht Obligaties ZIO Zorgvastgoed opgericht met als doel het toezicht houden, namens de Obligatiehouders, op ZIO Zorgvastgoed B.V. en het nakomen van de overeengekomen afspraken en procedures, na het uitgeven van Obligaties.
B.9	Prognose	ZIO Zorgvastgoed B.V. prognosticeert de volgende rendementen en te betalen interesten, bij de aangegeven financieringsstructuur: **Overzicht Financiering ZIO Zorgvastgoed B.V. per 1 januari 2015, conform prognose** |	In oorsprong groot	Aflossing 2014	Omvang per 1 januari 2015	% van balanstotaal per 1 januari 2015	berekende interest / gemiddeld rendement 2015 - 2024 prognose		Aflossing 2015 en verder	Eerste aflossing per	Rangorde en zekerheid | |---|---|---|---|---|---|---|---|---|---| | **Eigen vermogen** | € 781.164 | n.v.t. | € 1.630.109 | 11% | circa 20% | *) | n.v.t. | n.v.t. | derde / risiciodragend | | **Obligatielening I *5-jarig*** | € 1.250.000 | € - | € 1.250.000 | 8,5% | 6,00% | | € 1.250.000 | 2019 | tweede | | **Obligatielening I *10-jarig*** | € 1.250.000 | | € 1.250.000 | 8,5% | 7,00% | | € 1.250.000 | 2024 | tweede | | **Obligatielening II *5-jarig*** | € 500.000 | | € 500.000 | 3,5% | 5,00% | | € 500.000 | 2019 | tweede | | **Obligatielening II *10-jarig*** | € 500.000 | € - | € 500.000 | 3,5% | 6,00% | | € 500.000 | 2024 | tweede | | **Bancaire financiering I** | € 8.360.000 | € 79.950 | € 8.280.050 | 55% | 5,15% | **) | € 319.800 | jaarlijks vanaf 2015 | eerste, hypothecaire inschrijving | | **Bancaire financiering II** | € 1.057.886 | € 11.496 | € 1.046.390 | 7% | 3,00% | **) | € 11.496 | jaarlijks vanaf 2015 | eerste, hypothecaire inschrijving | *) Dit betreft de som van het *direct gerealiseerde* rendement (gemiddeld circa10%) en het *indirecte ongerealiseerde* rendement, dat de jaarlijkse groei van het eigen vermogen weergeeft en dat wellicht wordt gerealiseerd bij verkoop van het onroerend goed. **) De rentetarieven van de bancaire financieringen zijn gebaseerd op euribor tarieven. Veiligheidshalve is in de prognose uitgegaan van een euribor tarief van 1% Het actuele 3-maands euribor tarief per 15 november 2014 bedroeg 0,08%.
B10	Voorbehoud verklaring historische financiële informatie	Omdat de activiteiten van de Uitgevende Instelling minimaal waren gedurende 2010 en 2011 is door de accountant een samenstellings-verklaring afgegeven en is geen voorbehoud gemaakt. Over 2012 en 2013 bevat de jaarrekening een goedkeurende accountantsverklaring.
B12	Wijzigingen in historische financiële informatie	Er hebben zich geen negatieve wijzigingen voorgedaan sinds de datum van de laatst gepubliceerde door de accountant gecontroleerde en goedgekeurde historische financiële informatie.
B13	Recente gebeurtenissen	• In 2012 werd een overeenkomst gesloten tussen ZIO Zorgvastgoed B.V. en ZIO Facilitair B.V. om het ontwikkelde *concept* van eerstelijns zorgcentra in Nederland (immateriële activa van ZIO Zorgvastgoed B.V.) tegen een koopprijs van € 640.577 (inclusief voorheffing BTW) over te dragen van ZIO Zorgvastgoed B.V. aan ZIO Facilitair B.V. per 1 januari 2013;

Element	Onderwerp	Informatie
B13 (vervolg)	Recente gebeurtenissen	• ZIO Facilitair B.V. kan nu licenties uitgeven aan regionale zorgpartijen in Nederland, die ook het ontwikkelde concept willen toepassen; • De waarde van het concept voor de ontwikkeling van eerstelijns zorgcentra is – zoals gebruikelijk - vastgesteld op basis van de verwachte kasstromen die het concept zal genereren. • In juli 2014 is voor een eerste tranche herfinanciering een Obligatie-uitgifte met een totale omvang van € 2.500.000 gerealiseerd. • In juli 2014 werd Zorgcentrum Scharn (cluster II) opgeleverd door de projectontwikkelaar tegen de overeengekomen prijs. Additionele financiering vond plaats door het storten van additioneel eigen vermogen ad € 950.000, een additionele bankfinanciering ad € 8.360.000 en een schuld aan de projectontwikkelaar van circa € 1.000.000; • Met de projectontwikkelaar is overeengekomen dat deze schuld zal worden gefinancierd uit de heden tweede tranche uit te geven Obligaties. Deze schuld van ZIO Zorgvastgoed is in de balans geboekt onder kortlopende schulden (zie balans per 31 oktober 2014). Indien de obligaties niet bij andere beleggers kunnen worden geplaatst, zal de projectontwikkelaar de obligaties in eerste instantie afnemen als vereffening voor zijn vordering; • De vooraf overeengekomen koopsom door ZIO Zorgvastgoed van de projectontwikkelaar van Zorgcentrum Scharn (cluster II) bedroeg € 9.876.350. Tezamen met de balanswaarde van cluster I (€ 5.130.000), zou de totale balanswaarde na overdracht van cluster II medio 2014 € 15.006.350 bedragen. De taxatiewaarde van cluster II tegen actuele waarde bedroeg op het moment van overdracht van Zorgcentrum Scharn echter € 9.700.000. Omdat is gekozen voor een balanswaardering tegen actuele waarde, is in de resultatenrekening van 2014 een eenmalige “afschrijving investering nieuwbouw” ad € 176.350 opgenomen. Deze afschrijving is geheel verwerkt in de eerste 10 maanden van 2014. De integrale balanswaarde van het onroerend goed (tegen actuele waarde) bedraagt daarom € 14.830.000 per 31 oktober 2014.
B.14	Afhankelijk- heid van groeps-maat- schappijen	ZIO Zorgvastgoed B.V. is niet afhankelijk van groepsmaatschappijen. ZIO Zorgvastgoed B.V. draagt zorg voor de kosten (voornamelijk bestuurskosten), die de Stichting Toezicht Obligaties ZIO Zorgvastgoed moet maken ten behoeve van het realiseren van haar doelstelling.
B.15	Belangrijkste activiteiten	ZIO Zorgvastgoed B.V. treedt op als eigenaar en verhuurder van het eerstelijns zorgvastgoed kent voorts als belangrijke activiteit het lenen en/of anderszins bijeenbrengen van gelden, waaronder begrepen het uitgeven van Obligaties, alsmede het aangaan van daarmee samenhangende overeenkomsten, met dien verstande dat de aldus ter beschikking verkregen gelden voor 100% dienen te worden benut ter herfinanciering van cluster I, bestaande uit drie multidisciplinaire zorgcentra in de wijken Caberg, Amby en Wittevrouwenveld van Maastricht, en (deels) ter herfinanciering van cluster II, bestaande uit een multidisciplinair zorgcentrum in de wijk Scharn in Maastricht.

Element	Onderwerp	Informatie
B.16	Eigendom en zeggenschap	De aandelen van de ZIO Zorgvastgoed B.V., zijn rechtstreeks voor 51% in handen van Stichting ZIO, met als dagelijks bestuur de heren Dr. G.J.C. Schulpen en Dr. C.J.T. van Uden. Het dagelijks bestuur wordt ondersteunt door een Raad van Toezicht. De overige 49% van de aandelen van ZIO Zorgvastgoed B.V. zijn rechtstreeks in handen van Zorg Vastgoed Management B.V. (Z.V.M.), met als enig bestuurder de heer E.R.G. Venghaus. Besluiten binnen de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van ZIO Zorgvastgoed B.V. worden door een meerderheid van stemmen (51% of meer) bepaald. De directie, bestaande uit de heer Dr. C. (Caro) J.T. van Uden, de heer Dr. G. (Guy) J.C. Schulpen en de heer E. (Eric) R.G. Venghaus bestuurt ZIO Zorgvastgoed B.V.Op ZIO Zorgvastgoed B.V. wordt toezicht gehouden door de Stichting Toezicht Obligaties ZIO Zorgvastgoed. De Stichting kent een dagelijks Bestuur, welke volledige zeggenschap uitoefent. Het stichtingsbestuur bestaat uit twee personen, die beiden geheel onafhankelijk zijn van ZIO Zorgvastgoed B.V. en aan haar gelieerde instellingen. De Voorzitter van het Stichtingsbestuur is Prof. Dr. René van der Paardt. De Penningmeester van het Stichtingsbestuur is Drs. Edgar Janssens MBA. Stichting Toezicht Obligaties ZIO Zorgvastgoed ziet statutair toe op de juiste uitvoering van de statuten en behartigt tevens de belangen van de Obligatiehouders. De, in het kader van haar activiteiten, te maken bestuurs- en bijkomende kosten, zullen aan de Stichting Toezicht Obligaties ZIO Zorgvastgoed worden vergoed door ZIO Zorgvastgoed B.V.
B.17	Rating	Niet van toepassing Aan de Uitgevende Instelling zijn geen ratings toegekend.
B.18	Aard en draag- wijdte garantie	Niet van toepassing. Er is geen sprake van garantstelling.





Afdeling C — Effecten

Element	Onderwerp	Informatie
C.1	Type en categorie effecten	De Obligaties zijn effecten als bedoeld in artikel 1:1 Wet op het financieel toezicht, conform de definitie van "effect" onder b ("verhandelbare obligaties"). De Obligaties luiden op naam.
C.2	Munteenheid	De Obligaties luiden in Euro.
C.5	Beperkingen in overdraagbaar-heid	Hoewel de Obligaties vrij overdraagbaar zijn, wordt geen levendige handel of markt in de Obligaties verwacht. Obligatiehouders die hun Obligaties wensen te verkopen, dienen daar zelf een koper voor aan te dragen. De Uitgevende Instelling heeft geen plicht om zelf in te kopen of te bemiddelen. Het is mogelijk dat de Uitgevende Instelling geen potentiële kopers in haar bestand heeft, indien een Obligatiehouder tussentijds, derhalve vóór Aflossingsdatum, zijn Obligaties wenst te verkopen. Dat heeft consequenties voor de liquiditeit van de obligaties. Bij overdracht van een Obligatie, dient een koper de voorwaarden waaronder de Obligaties zijn uitgegeven (hierna: de Obligatie-voorwaarden) integraal te aanvaarden. De afgifte en verspreiding van dit Prospectus alsmede het aanbieden, verkopen en leveren van Obligaties kan in bepaalde jurisdicties onderworpen zijn aan (wettelijke) beperkingen. De Uitgevende Instelling verzoekt personen die in het bezit komen van dit Prospectus zich op de hoogte te stellen van die beperkingen en zich daaraan te houden.
C.8	Aan de Obligatie verbonden rechten	De Obligaties geven recht op terugbetaling van de hoofdsom (gelijk aan de nominale waarde tevens uitgifteprijs van € 10.000), ontvangst van rente en eventueel de Bonus (uitsluitend bij aflossing op initiatief van de Uitgevende Instelling vóór Aflossingsdatum). De Obligaties vormen een directe en onvoorwaardelijke verplichting van ZIO Zorgvastgoed B.V., jegens de Obligatiehouders, gelijk in rang met alle huidige en toekomstige (niet achtergestelde) verplichtingen van ZIO Zorgvastgoed B.V. Vorderingen tot betaling van rente, inclusief eventuele Bonusrente en vorderingen tot aflossing van de Obligaties verjaren door verloop van vijf jaar. Voorts geven de Obligaties een aantal rechten met betrekking tot de vergadering van Obligatiehouders, zoals het recht daarvoor te worden uitgenodigd, in de vergadering het woord te voeren en daarin het stemrecht op de Obligaties uit te oefenen. Met het stemrecht op de Obligaties kan invloed worden uitgeoefend op besluiten van de Uitgevende Instelling, te nemen maatregelen, het wijzigen van de Obligatievoorwaarden, het verlenen van uitstel van betaling aan ZIO Zorgvastgoed B.V., het kwijtschelden van verplichtingen van ZIO Zorgvastgoed B.V. jegens de Obligatiehouders.

Element	Onderwerp	Informatie
C.9	Rente, ingang- en vervaldata, aflossing, rendement en vertegenwoor- diger van de obligatie- houders	De interest van de uit te geven Obligaties bedraagt 6% op jaarbasis (voor belasting en enkelvoudig) voor 10-jarige Obligaties en 5% op jaarbasis (voor belasting en enkelvoudig) voor 5-jarige Obligaties. De Obligaties zijn rentedragend voor een Obligatiehouder vanaf de Rentedatum. Deze is gelijk aan de Uitgiftedatum, tenzij een Obligatiehouder de Obligaties op een later moment verkrijgt. In dat geval is de Rentedatum gelijk aan de verkrijgingsdatum. De rente is steeds achteraf betaalbaar op de eerste werkdag van elk kalender-kwartaal (*"Rente-betaaldatum"*). De aan Obligatiehouders te betalen Obligatierente is cumulatief. Dat betekent dat, indien over een periode niet de gehele overeengekomen Obligatierente kan worden betaald door ZIO Zorgvastgoed B.V. op een Rente-betaaldatum, de restant renteverplichting wordt toegevoegd aan de hoofdsom en aldus dezelfde rente draagt, en op de volgende Rente-betaaldatum zal worden voldaan met de opgelopen rente, indien de liquiditeitspositie dit toelaat. Indien de liquiditeitspositie het voldoen van de (restant-) renteverplichting opnieuw niet toelaat, zal de (restant-)rentebetaling op de beschreven wijze rentedragend zijn en steeds doorschuiven naar de volgende Rente-betaaldatum. Voor de berekening van rente wordt een maand steeds op 30 dagen, een kwartaal op 90 dagen en een jaar op 360 dagen gesteld. De *Uitgiftedatum* van de Obligaties is uiterlijk 28 februari 2015, of eerder, zodra is ingeschreven op en betaald voor alle maximaal uit te geven 100 Obligaties. Overigens behoudt de Uitgevende Instelling zich het recht voor de Inschrijvingstermijn te verlengen of de emissie geen doorgang te laten vinden, indien op 28 februari 2015 niet voor 100 Obligaties is ingeschreven en betaald. Bij verlenging van de inschrijvingstermijn zal worden verlengd totdat alle Obligaties zijn geplaatst, doch uiterlijk tot het verstrijken van de geldigheidsduur van dit Prospectus, 12 maanden na goedkeuring door de Autoriteit Financiële Markten. ZIO Zorgvastgoed B.V. ontvangt bij de uitgifte van de Obligaties van de belegger éénmalig een emissievergoeding van 3% over de nominale waarde van de aangekochte Obligaties. De looptijd van de Obligaties bedraagt maximaal 5 of 10 jaar en de uiterste datum van aflossing is derhalve 5 jaar, respectievelijk 10 jaar na Uitgiftedatum. Obligaties kunnen (op initiatief van de Uitgevende Instelling) – gedeeltelijk of geheel - eerder worden afgelost, bijvoorbeeld na verkoop van vastgoed. Eventuele gedeeltelijke voortijdige aflossing van Obligaties aan Obligatiehouders (op initiatief van de Uitgevende Instelling) zal plaatsvinden in verhouding tot het aantal in bezit zijnde Obligaties door die Obligatiehouder. Dat wil zeggen dat het totale aantal af te lossen Obligaties (tegen nominale waarde) van een Obligatiehouder zal worden gedeeld door het totaal aantal uitstaande Obligaties, maal het aantal Obligaties in bezit van die Obligatiehouder, volgens de formule: $\frac{\{\text{<\# Obligaties in bezit> x <totaal \# af te lossen Obligaties>}\}}{\text{<totaal \# uitstaande Obligaties>}}$ Bij – gehele of gedeeltelijke – voortijdige aflossing zal aan een Obligatiehouder op het moment van vervroegde aflossing, op initiatief van de Uitgevende Instelling, een Bonus worden betaald. De Bonus zal bovenop het bedrag van aflossing zal worden betaald. Er wordt hierin geen onderscheid gemaakt tussen de Obligatie-uitgiften I en II.

Element	Onderwerp	Informatie
C.9 (vervolg)	Rente, ingang- en vervaldata, aflossing, rendement en vertegenwoor- diger van de obligatie- houders	De hoogte van de Bonus bedraagt de contante waarde van 0,25% interest per kwartaal, over de hoogte van het afgeloste bedrag, pro rata over de resterende looptijd tot de oorspronkelijke Aflossingsdatum. In de berekeningswijze van rente of bonus zal een maand gemakshalve worden gesteld op 30 dagen, een kwartaal op 90 dagen en een jaar op 360 dagen. ZIO Zorgvastgoed B.V. streeft ernaar al het zorgvastgoed in clusters I en II uiterlijk 10 jaar na Uitgiftedatum te verkopen of te herfinancieren, waarbij de Obligaties volledig worden afgelost. De Stichting Toezicht Obligaties ZIO Zorgvastgoed heeft statutair als bijzondere taak op te treden in het belang van de gezamenlijke Obligatiehouders, en oefent in dat verband de rechten en belangen van de Obligatiehouders uit, op verzoek van de vergadering van Obligatiehouders, indien daar tijdens de vergadering met meerderheid van stemmen toe wordt besloten. Tevens heeft de Stichting als taak om de vergadering van Obligatiehouders bijeen te roepen.
C.10	Rente, derivaten-component	Niet van toepassing. De rentebetalingen op de Obligaties kennen geen derivaten-component
C.11	Beursnotering	Niet van toepassing. Voor de Obligaties zal geen beursnotering worden aangevraagd.

Afdeling D — Risico's

Element	Onderwerp	Informatie
D.2	Kerngegevens voornaamste risico's Uitgevende Instelling	De factoren die van invloed kunnen zijn op het vermogen van de Uitgevende Instelling om aan haar verplichtingen onder de Obligaties, zoals deze worden uitgegeven onder dit Prospectus, te voldoen, kunnen als volgt worden samengevat: **Debiteurenrisico** Onder het debiteurenrisico wordt het risico verstaan dat één of meerdere huurders niet aan hun betalingsverplichting jegens ZIO Zorgvastgoed B.V. kunnen voldoen, waardoor ZIO Zorgvastgoed B.V. op haar beurt wellicht niet aan haar verplichtingen richting de Obligatiehouders kan voldoen. Niet betaling door één of meerdere huurders kan leiden tot beëindiging van de huurovereenkomst. Leegstand en een structureel verlies aan huurinkomsten kunnen hiervan het gevolg zijn (zie hierna onder 'leegstandsrisico').

Element	Onderwerp	Informatie
D.2 (vervolg)	Kerngegevens voornaamste risico's Uitgevende Instelling	**Risico zekerheden en condities bancaire financiering en beperkt eigen vermogen** Als zekerheid voor de betaling van haar verplichtingen aan de bank, zoals rente en aflossingen, heeft de bank een eerste hypothecaire inschrijving bedongen op het onroerend goed van ZIO Zorgvastgoed B.V. en tevens pandrecht op de huurpenningen, die ZIO Zorgvastgoed B.V. ontvangt. Daardoor verkrijgt de bank een preferente positie als schuldeiser. Wanneer ZIO Zorgvastgoed B.V. langdurig in gebreke blijft om aan haar verplichtingen jegens de bancaire financier te voldoen, heeft deze het recht om de huurpenningen rechtstreeks te claimen en, uit hoofde van haar hypothecaire inschrijving, tevens het recht van parate executie en is derhalve gerechtigd het vastgoed te verkopen ter aflossing van de bancaire hypothecaire financiering en eventuele achterstallige rente en kosten. Het risico is groot dat uit de opbrengst van de verpande huurstromen en de parate executie, na voldoening van aflossing, , onvoldoende resteert om de Obligatiehouders geheel af te lossen. Ook zal, na het uitwinnen van de zekerheden door de bank, ZIO Zorgvastgoed B.V. geen inkomsten meer hebben uit hoofde van huurpenningen. Hieruit vloeit voort dat zij dan zeer waarschijnlijk niet meer aan haar aflossings- en renteverplichtingen jegens de Obligatiehouders zal kunnen voldoen. Voorts heeft de bank als voorwaarde gesteld dat dat de zogenaamde "Debt Service Capacity Ratio" tenminste 1,15 dient te bedragen. Deze ratio wordt berekend als het Bedrijfsresultaat gedeeld door de betaalde interest over de bancaire financieringen. Indien niet aan deze voorwaarde wordt voldaan volgens de door de accountant gecontroleerde jaarcijfers, heeft de bank het recht om de financieringsfaciliteiten op te zeggen, zodat ZIO Zorgvastgoed B.V. de bancaire financieringen integraal dient af te lossen. Hieruit vloeit voort dat zij dan zeer waarschijnlijk niet meer aan haar aflossings- en renteverplichtingen jegens de Obligatiehouders zal kunnen voldoen. Overigens wordt aan deze ratio-voorwaarde in de prognose voldaan gedurende de gehele looptijd van de bancaire financieringen. Omdat het eigen vermogen in aanvang slechts 11% van het balanstotaal bedraagt, vormt dit slechts een beperkte financiële buffer voor de obligatiehouders. Het risico dat de Obligatiehouder loopt grenst daardoor aan het ondernemersrisico. Maar een Obligatiehouder heeft geen recht op het daarbij horende rendement, zoals een aandeelhouder, omdat hij geen aanspraak kan maken op (volledige) winstdeling. Bovendien wordt de vastgoedportefeuille grotendeels gefinancierd door een bank die het eerste recht van hypotheek op de gehele portefeuille heeft. Een eventueel tweede recht van hypotheek voor de obligatiehouder heeft daarom weinig betekenis. **Restwaarderisico** Het risico dat de waarde van het vastgoed in de toekomst daalt, wordt het restwaarderisico genoemd. Mogelijke oorzaken van een dergelijke waardedaling kunnen een krimp in de groei van de Nederlandse economie, tegenvallende ontwikkelingen in de vastgoedmarkt of een daling van de marktrente zijn. Een haperende economie levert minder vraag naar vastgoedruimte op, waardoor huurprijzen kunnen dalen. Wanneer het vastgoed onder dergelijke omstandigheden zou worden verkocht en de restant verkoopopbrengst, na aflossing van de opgenomen bancaire lening, zou lager blijken te zijn dan de uitstaande lening van de Obligatiehouders aan ZIO Zorgvastgoed B.V., waardoor ZIO Zorgvastgoed B.V. op haar beurt niet aan haar verplichtingen jegens de Obligatiehouders kan voldoen.

Element	Onderwerp	Informatie
D.2 (vervolg)	Kerngegevens voornaamste risico's Uitgevende Instelling	**Onderhoudsrisico** Ouderdom en het karakter van het vastgoed bepalen het onderhoudsrisico. De door ZIO Zorgvastgoed B.V. gekochte zorgvastgoedobjecten in Caberg, Amby, Wittevrouwenveld (cluster I) en Scharn (cluster II) zijn met zorg ontwikkeld, mede met het oog op het onderhoudsarme karakter van de objecten. Er bestaat geen achterstallig onderhoud. Periodiek uit te voeren onderhoudswerkzaamheden zijn in de berekeningen opgenomen (circa 8% van de huur als onderhoudsvoorziening in ZIO Zorgvastgoed B.V.). De daadwerkelijke onderhoudskosten kunnen echter hoger blijken te zijn dan in de prognoses begroot, waardoor het rendement en de cashflow van ZIO Zorgvastgoed B.V. negatief zal worden beïnvloed en ZIO wellicht haar verplichtingen aan de Obligatiehouders niet zal kunnen nakomen. **Leegstandsrisico** Het leegstandsrisico betreft het risico dat één of meerdere eenheden uit de portefeuille na beëindiging van de huurovereenkomst met de desbetreffende huurder, niet direct verhuurd kunnen worden. Wanneer een situatie van structurele leegstand van één of meerdere eenheden zich voordoet, zullen er voor de eenheden in kwestie geen huurinkomsten worden ontvangen door ZIO Beheer, wat tot gevolg heeft dat de totale huuropbrengsten lager kunnen uitvallen dan in dit prospectus berekend, waardoor het rendement en de cashflow van ZIO Zorgvastgoed B.V. negatief zal worden beïnvloed en ZIO wellicht haar verplichtingen aan de Obligatiehouders niet zal kunnen nakomen. **Politiek risico** Aanpassing van regelgeving kan voor beleggers politiek risico inhouden. Nationale, Europese en lokale overheden kunnen tijdens de looptijd van de Obligaties nieuwe wetten, regelingen, belastingwetgeving of beleidswijzigingen doorvoeren die de waarde van het vastgoed mogelijkerwijs negatief beïnvloeden. Ook internationale spanningen kunnen politiek risico met zich meebrengen, doordat zij uitmonden in aanslagen en vernielingen, die direct of indirect een negatieve invloed kunnen hebben op de waarde van het vastgoed en de lokale economie, waardoor de verhandelbaarheid en de prijs van het vastgoed negatief zullen worden beïnvloed.

Element	Onderwerp	Informatie
D.2 (vervolg)	Kerngegevens voornaamste risico's Uitgevende Instelling	**Aflossings- en herfinancieringsrisico** De aflossing van de Obligaties zal na 5 of 10 jaar vanaf Uitgifte-datum geschieden, afhankelijk van de looptijd van de gekozen Obligaties. Voor de aflossing dient de verkoopopbrengst van het onroerend goed of zal herfinanciering van het hiervoor benodigde bedrag plaatsvinden. In een situatie met een teruglopende economie, leegstand, met wijzigende marktrente, tegenvallende onderhoudskosten, politieke spanningen, of executie door de bank, bestaat de mogelijkheid dat de (resterende) verkoopopbrengst onvoldoende is om de Obligatielening af te lossen of dat herfinanciering niet, niet geheel of niet tijdig kan plaatsvinden. In dat geval zal ZIO Zorgvastgoed niet of niet tijdig aan haar verplichtingen jegens de Obligatiehouders kunnen voldoen. Een belangrijke aanname in de prognoses van dit Prospectus betreft de herfinanciering van de 5-jarige Obligaties van zowel cluster I als cluster II. In de prognoses wordt ervan uitgegaan dat de 5-jarige en 10-jarige Obligaties met succes worden geherfinancierd door nieuwe Obligatie-uitgiften met dezelfde rente. Indien voor de aflossing herfinanciering middels uitgifte van nieuwe Obligaties noodzakelijk is en deze weliswaar voldoende en tijdig kan plaatsvinden, maar tegen hogere rentetarieven, zullen de rentekosten voor ZIO Zorgvastgoed B.V. toenemen. Dat heeft negatieve gevolgen voor het resultaat en de cash flow van ZIO Zorgvastgoed. In dat geval zal ZIO Zorgvastgoed B.V. wellicht niet of niet tijdig aan haar verplichtingen jegens de Obligatiehouders van Obligatielening I en II kunnen voldoen. **Volumerisico** Dit Prospectus behelst de uitgifte van Obligaties ter grootte van € 1.000.000, voor de herfinanciering van uitsluitend het project, te Scharn, cluster II. De projecten in de Maastrichtse wijken Caberg, Amby en Wittevrouwenveld, tezamen cluster I zijn geherfinancierd middels een eerste Obligatie-uitgifte medio 2014, groot € 2.500.000. Doordat het aantal verhuurde eenheden en het aantal huurders groter is, is de kans groter dat een van de huurders in gebreke blijft om aan de huurverplichtingen te voldoen, waardoor ZIO Zorgvastgoed B.V. wellicht niet aan haar verplichtingen jegens de Obligatiehouders kan voldoen. Niet betaling door één of meerdere huurders kan leiden tot beëindiging van de huurovereenkomst. Leegstand en een structureel verlies aan huurinkomsten kunnen hiervan het gevolg zijn (zie hierna onder 'debiteurenrisico' en 'leegstandsrisico'). *Ondanks het zo goed mogelijk managen en beperken van de genoemde risico's, kunnen deze nooit geheel worden weggenomen.*

Element	Onderwerp	Informatie
D.3 (vervolg)	Kerngegevens voornaamste risico's Obligaties	De factoren die van wezenlijk belang zijn om de aan de Obligaties verbonden marktrisico's en marktrisico's in het algemeen in te schatten kunnen als volgt worden samengevat: **Renterisico** Het renterisico is het risico dat de marktrente wijzigt tijdens de looptijd van de Obligaties. Een tijdens de looptijd van deze obligatielening wijzigende marktrente kan derhalve rechtstreeks op de cashflow van invloed zijn. Als de door ZIO Zorgvastgoed B.V. te betalen rente aan de bank stijgt, terwijl de huurinkomsten gelijk blijven, is het denkbaar dat ZIO Zorgvastgoed B.V. daardoor niet meer in staat is om aan haar verplichtingen jegens de Obligatiehouders te voldoen. Voorts kan een dalende marktrente een negatieve invloed hebben op de waarde van het vastgoed en daarmee de eventuele verkoopopbrengst beïnvloeden (zie hierna onder 'restwaarderisico'). Tot slot kan een stijgende marktrente een negatieve invloed hebben op de verhandelbaarheid van de Obligaties (zie hierna onder 'verhandelbaarheidsrisico'). **Verhandelbaarheidsrisico** De Uitgevende Instelling heeft geen plicht om zelf in te kopen of te bemiddelen. Het is mogelijk dat de Uitgevende Instelling geen potentiële kopers in haar bestand heeft, indien een Obligatiehouder tussentijds, derhalve vóór Aflossingsdatum, zijn Obligaties wenst te verkopen. De verkopende Obligatiehouder zal dan zelf naar een koper op zoek moeten gaan, of wachten totdat een potentiële koper zich heeft gemeld bij de Uitgevende Instelling. Dat heeft negatieve consequenties voor de liquiditeit en prijs van de Obligaties. De aantrekkelijkheid en daarmee prijs van de betreffende Obligaties gedurende de looptijd, is afhankelijk van de ontwikkeling van de rentestanden en alternatieve beleggingsmogelijkheden in de markt op het moment van beoogde verkoop. Indien In de markt beleggingen met een vergelijkbaar risico worden aangeboden, maar met een hoger rendement dan de interest op de te verkopen Obligatie, zal beleggen in deze Obligaties minder aantrekkelijk zijn voor een belegger, waardoor de verhandelbaarheid en de prijs negatief zullen worden beïnvloed. *Ondanks het zo goed mogelijk managen en beperken van de genoemde risico's, kunnen deze nooit geheel worden weggenomen.*

Afdeling E — Aanbieding

Element	Onderwerp	Informatie
E.2b	Redenen voor aanbieding	De reden voor het aanbieden van de Obligaties is het aantrekken van gelden ter herfinanciering van Zorgpark Scharn (cluster II), van ZIO Zorgvastgoed B.V.
E.3	Voorwaarden van de aanbieding	Inschrijving op de Obligaties is slechts mogelijk gedurende de Inschrijvings periode, zijnde vanaf het moment van de algemeen verkrijgbaar stelling van dit Prospectus tot en met 28 februari 2015, behoudens verlenging (tot uiterlijk het verstrijken van de geldigheidsduur van dit Prospectus, 12 maanden na goedkeuring door de Autoriteit Financiële Markten). Zowel meerderjarige natuurlijke personen als rechtspersonen kunnen intekenen op de Obligaties. De minimale inschrijving door een belegger bedraagt € 50.000 (exclusief emissievergoeding van 3% over de nominale waarde van de aangekochte Obligaties), derhalve een minimale inschrijving op 5 Obligaties. Levering van de Obligaties vindt plaats door middel van inschrijving van de Obligatiehouder en het aantal door hem gehouden Obligaties in het Register, door de Uitgevende Instelling. De Inschrijving is ten einde en de Obligaties worden uitgegeven zodra is ingeschreven op en betaald (middels incasso door Uitgevende Instelling) voor 100 Obligaties. Indien op 28 februari 2015 niet voor tenminste 100 Obligaties is ingeschreven en betaald (valutadatum), behoudt de Uitgevende Instelling zich het recht voor de te verlengen of de emissie geen doorgang te laten vinden. Bij verlenging van de inschrijvingstermijn zal worden verlengd totdat alle Obligaties zijn geplaatst, doch uiterlijk tot het verstrijken van de geldigheidsduur van dit Prospectus, 12 maanden na goedkeuring door de Autoriteit Financiële Markten.



Element	Onderwerp	Informatie
E.3 (vervolg)	Voorwaarden van de aanbieding	De inschrijving vindt plaats door inzending van een volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend Inschrijfformulier (Bijlage IV), tezamen met de daarin genoemde bijlagen, alsmede van een volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend exemplaar van de Obligatievoorwaarden (Bijlage V), aan het adres van ZIO Zorgvastgoed B.V. Behoudens het geval dat de emissie geen doorgang vindt, zijn door de Uitgevende Instelling aanvaardde inschrijvingen bindend. De Uitgevende Instelling behoudt zich het recht voor om de inschrijvingsperiode te verlengen, te verkorten en/of op te schorten, in welk geval mogelijk ook de Uitgiftedatum, de Aflossingsdatum en de Rente-betaaldata kunnen wijzigen. Indien de periode waarin op de Obligaties kan worden ingeschreven wordt gewijzigd of de inschrijvingen van beleggers worden verminderd, zal de Uitgevende Instelling hiervan mededeling doen via de website http://www.financieringzorgvastgoed.nl
E.4	Belangen en tegenstrijdige belangen	De huidige eigenaar van de zorgcentra in cluster I en cluster II is ZIO Zorgvastgoed B.V., die de aankoop en ontwikkeling van het vastgoed middels een lening van Stichting ZIO heeft bekostigd. De zorgcentra in cluster I zijn reeds in 2012 in gebruik genomen en volledig verhuurd. Het zorgpark Scharn in cluster II is recent opgeleverd en in gebruik genomen door de huurders. Daarom is nu het moment voor additionele herfinanciering. Dan kan ZIO Zorgvastgoed B.V. de geleende middelen terugbetalen aan Stichting ZIO, die de middelen dan weer kan inzetten in het belang van de dagelijkse ondersteuning en facilitering van eerstelijns zorgaanbieders in de regio Maastricht en Heuvelland. Daarom heeft Stichting ZIO een belang bij herfinanciering. Er zijn geen tegenstrijdige belangen.
E.7	Geraamde kosten ten laste van de belegger	Naast de emissiekosten van 3% over de nominale waarde van de aangekochte Obligaties, komen er geen andere kosten ten laste van de inschrijver. De emissiekosten bedragen derhalve € 300,- per Obligatie van nominaal € 10.000,-. Aangezien de minimum inschrijving 5 Obligaties bedraagt, zullen de emissiekosten per inschrijver minimaal € 1.500,- bedragen. In het geval van gewenste tussentijdse verkoop (vóór Aflossingsdatum) van Obligaties door een Obligatiehouder, is de Obligatiehouder vrij om de Obligaties aan derden aan te bieden en zijn er twee mogelijkheden: 1. De Obligatiehouder vindt zelf een koper en er komt een rechtstreekse overeenkomst tot stand. Koper zal aan de Uitgevende instelling 1% over de nominale waarde van de overgedragen Obligatie(s) voldoen, ter dekking van de administratieve kosten. 2. De Obligatiehouder vindt zelf geen koper en biedt zijn Obligatie(s) aan de Uitgevende Instelling te koop aan. De Uitgevende Instelling heeft het recht zelf de Obligatie over te nemen tegen een overeen te komen koopprijs, dan wel te bemiddelen en een potentiële koper bij verkoper te introduceren. Een koper, waarvoor de Uitgevende Instelling heeft bemiddeld, dient additioneel een bemiddeling-commissie van 3% van de nominale waarde van de overgedragen Obligatie(s) aan de Uitgevende Instelling te voldoen.

HOOFDSTUK 2 Risicofactoren

Met de aanschaf van een Obligatie verstrekt de belegger in economische zin financiering aan de Uitgevende Instelling, ZIO Zorgvastgoed B.V., met een rentevergoeding van 5% (Obligatie met 5 jaar looptijd) of 6% (Obligatie met 10 jaar looptijd) naar keuze, voor de herfinanciering van een viertal zorgvastgoedobjecten van ZIO Zorgvastgoed B.V., die tezamen clusters I en II vormen, ontwikkeld voor eerstelijns zorgaanbieders in Maastricht.

Medio 2014 gaf ZIO Zorgvastgoed B.V. reeds een eerste Obligatielening uit ter grootte van € 2.500.000. Dit prospectus ziet op de uitgifte van een tweede Obligatielening van € 1.000.000.

Beleggers lopen het risico dat ZIO Zorgvastgoed B.V. niet in staat is om haar verplichtingen na te komen. Hieronder laten wij alle relevante risico's de revue passeren die daarmee gepaard kunnen gaan en die mogelijkerwijs een negatieve invloed hebben op de financiële positie van ZIO Zorgvastgoed B.V. en haar mogelijkheden om aan rente- en aflossingsverplichtingen te voldoen.

Ondanks het zo goed mogelijk managen en beperken van de genoemde risico's door de Uitgevende Instelling, ZIO Zorgvastgoed B.V., kunnen deze nooit geheel worden weggenomen.

Elke belegger dient zich te realiseren dat ZIO Zorgvastgoed B.V. mogelijk niet in staat zal zijn om aan alle verplichtingen jegens de Obligatiehouders te voldoen en dat het gehele in Obligaties belegde bedrag (inclusief de emissiekosten) verloren kan gaan. Het totale vermogen van een belegger dient zodanig te zijn, dat een dergelijk verlies kan worden gedragen.

De Autoriteit Financiële Markten heeft een "checklist beleggen in vastgoed" gepubliceerd, die via internet is te raadplegen (http://www.afm.nl/~/media/files/consumentensite/aanpak/checklist-beleggen-vastgoed.ashx). De Uitgevende Instelling en Stichting Toezicht Obligaties ZIO Zorgvastgoed beveelt u aan deze checklist te bestuderen.

2.1 Debiteurenrisico

Onder het debiteurenrisico wordt het risico verstaan dat één of meerdere huurders niet aan hun betalingsverplichting jegens ZIO Zorgvastgoed B.V. kunnen voldoen, waardoor ZIO Zorgvastgoed B.V. wellicht niet aan haar verplichtingen jegens de Obligatiehouders kan voldoen.
Niet betaling door één of meerdere huurders kan leiden tot beëindiging van de huurovereenkomst. Leegstand en een structureel verlies aan huurinkomsten kunnen hiervan het gevolg zijn (zie hierna onder 'leegstandsrisico').

2.2 Risico zekerheden en condities bancaire financiering en beperkt eigen vermogen

Als zekerheid voor de betaling van haar verplichtingen aan de bank, zoals rente en aflossingen, heeft de bank een eerste hypothecaire inschrijving bedongen op het onroerend goed van ZIO Zorgvastgoed B.V. en tevens pandrecht op de huurpenningen, die ZIO Zorgvastgoed B.V. ontvangt. Daardoor verkrijgt de bank een preferente positie als schuldeiser.
Wanneer ZIO Zorgvastgoed B.V. langdurig in gebreke blijft om aan haar verplichtingen jegens de bancaire financier te voldoen, heeft deze het recht om de huurpenningen rechtstreeks te claimen en, uit hoofde van haar hypothecaire inschrijving, tevens het recht van parate executie en is derhalve gerechtigd het vastgoed te verkopen ter aflossing van de bancaire hypothecaire financiering en eventuele achterstallige rente en kosten. Het risico is groot dat uit de opbrengst van de verpande huurstromen en de parate executie, na voldoening van aflossing, , onvoldoende resteert om de Obligatiehouders geheel af te lossen. Ook zal, na het uitwinnen van de zekerheden door de bank, ZIO Zorgvastgoed B.V. geen inkomsten meer hebben uit hoofde van huurpenningen. Hieruit vloeit voort dat zij dan zeer waarschijnlijk niet meer aan haar aflossings- en renteverplichtingen jegens de Obligatiehouders zal kunnen voldoen.
Voorts heeft de bank als voorwaarde gesteld dat dat de zogenaamde "Debt Service Capacity Ratio" tenminste 1,15 dient te bedragen. Deze ratio wordt berekend als het Bedrijfsresultaat gedeeld door de betaalde interest over de bancaire financieringen. Indien niet aan deze voorwaarde wordt voldaan volgens de door de accountant gecontroleerde jaarcijfers, heeft de bank het recht om de financieringsfaciliteiten op te zeggen, zodat ZIO Zorgvastgoed B.V. de bancaire financieringen integraal dient af te lossen. Hieruit vloeit voort dat zij dan zeer waarschijnlijk niet meer aan haar aflossings- en renteverplichtingen jegens de Obligatiehouders zal kunnen voldoen.
Overigens wordt aan deze ratio-voorwaarde in de prognose voldaan gedurende de gehele looptijd van de bancaire financieringen.
Omdat het eigen vermogen in aanvang slechts 11% van het balanstotaal bedraagt, vormt dit slechts een beperkte financiële buffer voor de obligatiehouders. Het risico dat de Obligatiehouder loopt grenst daardoor aan het ondernemersrisico. Maar een Obligatiehouder heeft geen recht op het daarbij horende rendement, zoals een aandeelhouder, omdat hij geen aanspraak kan maken op (volledige) winstdeling. Bovendien wordt de vastgoedportefeuille grotendeels gefinancierd door een bank die het eerste recht van



hypotheek op de gehele portefeuille heeft. Een eventueel tweede recht van hypotheek voor de obligatiehouder heeft daarom weinig betekenis.

2.3 Renterisico

Het renterisico is het risico dat de marktrente wijzigt tijdens de looptijd van de Obligaties. Een tijdens de looptijd van deze obligatielening wijzigende marktrente kan derhalve rechtstreeks op de cashflow van invloed zijn. Als de door ZIO Zorgvastgoed B.V. te betalen rente aan de bank stijgt, terwijl de huurinkomsten gelijk blijven, is ZIO Zorgvastgoed B.V. daardoor wellicht niet meer in staat om aan haar verplichtingen jegens de Obligatiehouders te voldoen.

Voorts kan een dalende marktrente een negatieve invloed hebben op de waarde van het vastgoed en daarmee de eventuele verkoopopbrengst beïnvloeden (zie hierna onder 'restwaarderisico').

Tot slot kan een stijgende marktrente een negatieve invloed hebben op de verhandelbaarheid van de Obligaties (zie hierna onder 'verhandelbaarheidsrisico').

2.4 Restwaarderisico

Het uitgangspunt is dat de waarde van het onroerend goed bij verkoop op ieder moment tenminste het geïnvesteerde bedrag en totaal gefinancierde bedrag (door bank, Obligatiehouders en eigen vermogen) zal opbrengen. Ervan uitgaande dat tussentijds aan alle (rente-) verplichtingen is voldaan, zal bij verkoop eerst aflossing van de bancaire financieringen plaatsvinden, gevolgd door aflossing van de lening van de beleggers in Obligaties.
Het restant komt toe aan de eigen vermogensverschaffers. Indien niet aan alle tussentijdse (rente-) verplichtingen is voldaan, zullen de achterstallige renten en eventuele kosten eerst worden opgeteld bij de vordering (en aflossing) van de bank, respectievelijk de

Obligatiehouders, in de aangegeven volgorde (zie ook § 2.9 "Aflossings- en herfinancieringsrisico").

Het risico dat de waarde van het vastgoed in de toekomst daalt, wordt het restwaarderisico genoemd. Mogelijke oorzaken van een dergelijke waardedaling kunnen een krimp in de groei van de Nederlandse economie, tegenvallende ontwikkelingen in de vastgoedmarkt of een daling van de marktrente zijn. Een haperende economie levert minder vraag naar vastgoedruimte op, waardoor huurprijzen kunnen dalen.
Wanneer het vastgoed onder dergelijke omstandigheden zou worden verkocht en de restant verkoopopbrengst, na aflossing van de opgenomen bancaire lening, zou lager blijken te zijn dan de uitstaande lening van de Obligatiehouders aan ZIO Zorgvastgoed B.V., zou ZIO Zorgvastgoed B.V. haar aflossingsverplichting aan de Obligatiehouders niet meer kunnen nakomen,

2.5 Onderhoudsrisico

Ouderdom en het karakter van het vastgoed bepalen het onderhoudsrisico.
De door ZIO Zorgvastgoed B.V. gekochte zorgvastgoedobjecten in Caberg, Amby, Wittevrouwenveld en Scharn zijn met zorg ontwikkeld, mede met het oog op het onderhoudsarme karakter van de objecten. Er bestaat geen achterstallig onderhoud.

Periodiek uit te voeren onderhoudswerkzaamheden zijn in de berekeningen opgenomen (circa 10% van de huur als onderhoudsvoorziening in ZIO Zorgvastgoed B.V.). De daadwerkelijke onderhoudskosten kunnen echter hoger blijken te zijn dan in de prognoses begroot, waardoor het rendement en de cashflow van ZIO Zorgvastgoed B.V. negatief zal worden beïnvloed en ZIO wellicht haar verplichtingen aan de Obligatiehouders niet zal kunnen nakomen.

2.6 Leegstandsrisico

Het leegstandsrisico betreft het risico dat één of meerdere eenheden uit de portefeuille na beëindiging van de huurovereenkomst met de desbetreffende huurder, niet direct verhuurd kunnen worden.

Wanneer een situatie van structurele leegstand van één of meerdere eenheden zich voordoet, zullen er voor de eenheden in kwestie geen huurinkomsten worden ontvangen door ZIO Beheer, wat tot gevolg heeft dat de totale huuropbrengsten lager kunnen uitvallen dan in dit prospectus berekend, waardoor het rendement en de cashflow van ZIO Zorgvastgoed B.V. negatief zal worden beïnvloed en ZIO wellicht haar verplichtingen aan de Obligatiehouders niet zal kunnen nakomen.

De door ZIO Zorgvastgoed van ZIO Beheer te ontvangen huurstromen bedragen 97% van de in totaal door ZIO Beheer met individuele finale huurders overeengekomen huurstromen in het betreffende project. ZIO Beheer voorziet op die wijze jaarlijks een opslag voor onvoorziene leegstand van 3% van de huuropbrengsten (leegstandsvoorziening). ZIO Vastgoed Beheer draagt daarmee in eerste instantie het risico van leegstand. Bij actuele leegstand (en derhalve door ZIO Beheer minder ontvangen huuropbrengsten), zal ZIO Beheer toch steeds een huurbetaling aan ZIO Zorgvastgoed op basis van 100% bezetting trachten te realiseren, waarvoor dan een deel van de opgebouwde voorziening zal moeten worden benut. Dat is uiteraard uitsluitend mogelijk zolang de voorziening voldoende is.

Wanneer een situatie van structurele leegstand van één of meerdere eenheden zich voordoet, zal de voorziening op een bepaald moment niet meer voldoende zijn, wat tot gevolg heeft dat de totale huuropbrengsten van ZIO Zorgvastgoed lager kunnen uitvallen dan in dit prospectus berekend, waardoor het rendement en de cashflow van ZIO Zorgvastgoed B.V. negatief zal worden beïnvloed en ZIO wellicht haar verplichtingen aan de Obligatiehouders niet zal kunnen nakomen.

Doordat het zorgcentrum is gebouwd conform de vigerende zorgbehoeften van nu en in de komende decennia, is het leegstandsrisico beperkt. Om in de zorgbehoefte te voorzien, zal een vertrekkende zorgverlener immers worden opgevolgd door een nieuwe zorgverlener.

2.7 Politiek risico

Aanpassing van regelgeving kan voor beleggers politiek risico inhouden. Nationale, Europese en lokale overheden kunnen tijdens de looptijd van de Obligaties nieuwe wetten, regelingen, belastingwetgeving of beleidswijzigingen doorvoeren die de waarde van het vastgoed mogelijkerwijs negatief beïnvloeden. Ook internationale spanningen kunnen politiek risico met zich meebrengen, doordat zij uitmonden in aanslagen en vernielingen, die direct of indirect een negatieve invloed kunnen hebben op de waarde van het vastgoed en op de lokale economie, waardoor de verhandelbaarheid en de prijs van het vastgoed negatief zullen worden beïnvloed.

2.8 Verhandelbaarheidsrisico

De Uitgevende Instelling heeft geen plicht om zelf in te kopen of te bemiddelen. Het is mogelijk dat de Uitgevende Instelling geen potentiële kopers in haar bestand heeft, indien een Obligatiehouder tussentijds, derhalve vóór Aflossingsdatum, zijn Obligaties wenst te verkopen. De verkopende Obligatiehouder zal dan zelf naar een koper op zoek moeten gaan, of wachten totdat een potentiële koper zich heeft gemeld bij de Uitgevende Instelling Dat heeft negatieve consequenties voor de liquiditeit en prijs van de Obligaties. De aantrekkelijkheid en daarmee prijs van de betreffende Obligaties gedurende de looptijd, is afhankelijk van de ontwikkeling van de rentestanden en alternatieve beleggingsmogelijkheden in de markt op het moment van beoogde verkoop. Indien In de markt beleggingen met een vergelijkbaar risico worden aangeboden, maar met een hoger rendement dan de interest op de te verkopen Obligatie, zal beleggen in deze Obligaties minder aantrekkelijk zijn voor een belegger, waardoor de verhandelbaarheid en de prijs negatief zullen worden beïnvloed.

2.9 Aflossings- en herfinancieringsrisico

De aflossing van de Obligatielening zal derhalve na 5 of 10 jaar vanaf Uitgiftedatum geschieden, afhankelijk van de looptijd van de gekozen Obligaties. Voor de aflossing dient de verkoopopbrengst van het onroerend goed of zal herfinanciering van het hiervoor benodigde bedrag plaatsvinden. In een situatie met een teruglopende economie, met leegstand, met wijzigende marktrente, tegenvallende onderhoudskosten, politieke spanningen, of parate executie door de bank, bestaat de mogelijkheid dat de (resterende) verkoopopbrengst niet voldoende is om de Obligatielening geheel af te lossen of dat herfinanciering niet, niet voldoende of niet tijdig kan plaatsvinden. In dat geval zal ZIO Zorgvastgoed B.V. niet of niet tijdig aan haar verplichtingen jegens de Obligatiehouders kunnen voldoen.

Een belangrijke aanname in de prognoses van dit Prospectus betreft de herfinanciering van de 5-jarige Obligaties van zowel cluster I als cluster II. In de prognoses wordt ervan uitgegaan dat de 5-jarige en 10-jarige Obligaties met succes worden geherfinancierd door nieuwe Obligatie-uitgiften met dezelfde rente. Het volgende aflossingsschema is van toepassing op Obligatieleningen I en II:

OVERZICHT AFLOSSINGSSCHEMA OBLIGATIELENINGEN I EN II

	Obligaties met looptijd	Uitgiftedatum	In oorsprong groot	Omvang per 1 januari 2015	Interest	Eerste aflossingsdatum	Frequentie	Totaal af te lossen op aflossingsdatum
Obligatielening I	5 jaar	01-07-2014	€ 1.250.000	€ 1.250.000	6,00%	01-07-2019	iedere 5 jaar	€ 1.250.000
	10 jaar	01-07-2014	€ 1.250.000	€ 1.250.000	7,00%	01-07-2024	iedere 10 jaar	€ 2.500.000
Obligatielening II	5 jaar	31-12-2014	€ 500.000	€ 500.000	5,00%	31-12-2019	iedere 5 jaar	€ 500.000
	10 jaar	31-12-2014	€ 500.000	€ 500.000	6,00%	31-12-2024	iedere 10 jaar	€ 1.000.000

Indien voor de aflossing herfinanciering middels uitgifte van nieuwe Obligaties noodzakelijk is en deze weliswaar voldoende en tijdig kan plaatsvinden, maar tegen hogere rentetarieven, zullen de rentekosten voor ZIO Zorgvastgoed B.V. toenemen. Dat heeft negatieve gevolgen voor het resultaat en de cash flow van ZIO Zorgvastgoed. In dat geval zal ZIO Zorgvastgoed B.V. wellicht niet of niet tijdig aan haar verplichtingen jegens de Obligatiehouders van Obligatielening I en II kunnen voldoen.

2.10 Volumerisico

Dit Prospectus behelst de uitgifte van Obligaties ter grootte van € 1.000.000, voor de herfinanciering van uitsluitend het project, te Scharn, cluster II,. De projecten in de Maastrichtse wijken Caberg, Amby en Wittevrouwenveld, tezamen cluster I zijn geherfinancierd middels een eerste Obligatie-uitgifte medio 2014, groot € 2.500.000.

Doordat het aantal verhuurde eenheden en het aantal huurders groter is, is de kans groter dat een van de huurders in gebreke blijft om aan de huurverplichtingen te voldoen, waardoor ZIO Zorgvastgoed B.V. wellicht niet aan haar verplichtingen jegens de Obligatiehouders kan voldoen.
Niet betaling door één of meerdere huurders kan leiden tot beëindiging van de huurovereenkomst. Leegstand en een structureel verlies aan huurinkomsten kunnen hiervan het gevolg zijn (zie hierna onder 'debiteurenrisico' en 'leegstandsrisico').

De keerzijde van een groter aantal huurders is echter dat de huurinkomsten van iedere separate huurder een kleiner onderdeel van het grotere geheel vormen en derhalve minder invloed hebben op de totale cashflow.

In een later stadium zullen eventuele nieuwe projecten steeds in een volgend cluster worden opgestart. Dat zal dan separaat worden gefinancierd en staat los van de huidige herfinanciering. Voor nieuw aangekochte projecten zal een tweede vastgoedvennootschap worden opgericht. Deze zullen niet worden toegevoegd aan de balans van ZIO Zorgvastgoed B.V., zodat dit geen enkele invloed zal hebben voor de Obligatiehouders van ZIO Zorgvastgoed B.V.


Hier wordt gerealiseerd:
nieuwbouw 4000 m² eerstelijns multidisciplinair
GEZONDHEIDSCENTRUM SCHARN
OPDRACHTGEVER: ZIO ZORGVASTGOED
ONTWIKKELAAR: VZG PROJECT
ARCHITECT: JANSSEN WUTS ARCHITECTEN
REALISATIE:

HOOFDSTUK 3 Structuur, activiteiten en financiële prognoses

3.1 Inleiding

Stichting ZIO ("Zorg In Ontwikkeling") initieert in nauwe samenwerking met Zorg Vastgoed Management B.V. (hierna ook "ZVM") de ontwikkeling van vastgoedlocaties voor multidisciplinaire zorgcentra in de regio Maastricht en Heuvelland in Zuid-Limburg, middels verbouw van bestaand onroerend goed en eventueel bouw van nieuw onroerend goed.

De eigenlijke ontwikkeling wordt ter hand genomen door VZG Projects B.V. (hierna ook "VZG"), pas nadat het te ontwikkelen vastgoed tenminste voor 80% is verhuurd aan eerstelijns zorgaanbieders. Na ontwikkeling, voor eigen rekening en risico van VZG, koopt de door Stichting ZIO en ZVM gezamenlijk opgerichte ZIO Zorgvastgoed B.V. het op maat ontwikkelde onroerend goed van VZG tegen een vóór de ontwikkeling overeengekomen prijs. Zodoende ligt het eigenlijke ontwikkelrisico niet bij ZIO Zorgvastgoed B.V. maar bij VZG.

ZIO Zorgvastgoed B.V., die juridisch eigenaar en verhuurder wordt van het zorgvastgoed, verhuurt aan ZIO Vastgoed Beheer B.V. (100% eigendom van Stichting ZIO). Deze vennootschap verhuurt aan eerstelijns zorgaanbieders en voert het administratieve beheer.

Als uitzondering heeft ZIO Zorgvastgoed B.V. de grond voor de ontwikkeling van cluster II zelf aangekocht in 2012, hetgeen als zodanig ook op de balans is geactiveerd. Later is dit echter retrospectief gecorrigeerd, omdat bleek dat het economisch eigendom toebehoorde aan Bergplan Vastgoedontwikkeling B.V. en is de waarde van de grond, alsmede de financiering daarvan overgedragen aan Bergplan Vastgoedontwikkeling B.V., de aandeelhouder van VZG.

In eerste instantie wordt de aankoop door ZIO Zorgvastgoed B.V. steeds gefinancierd door haar aandeelhouder Stichting ZIO. Herfinanciering vindt plaats per cluster van een aantal ontwikkelde zorgvastgoedprojecten.

In juli 2014 is het eerste cluster, bestaande uit zorgvastgoedprojecten in de Maastrichtse wijken Caberg, Amby en Wittevrouwenveld, welke inmiddels allemaal door de huurders in gebruik zijn genomen, alsmede de aanschaf van de grond voor het tweede cluster in de Maastrichtse wijk Scharn geherfinancierd door onder andere de uitgifte van een eerste Obligatielening van € 2.500.000.

Zeer recent zijn inmiddels tevens de ontwikkelde opstallen, in de vorm van een multidisciplinair zorgcomplex, van Scharn (cluster II) gereed gekomen, opgeleverd en voor 100% door de huurders in gebruik genomen. Daarom wordt nu een tweede Obligatielening uitgegeven voor € 1.000.000, zodat de door Stichting ZIO tijdelijk ter beschikking gestelde middelen weer vrijvallen voor nieuwe projecten.

Na uitgifte van de Obligaties in deze tweede Obligatielening, zal er in de behandeling van de Obligaties van de eerste uitgifte en de huidige uitgifte (onder dit Prospectus) geen enkel verschil zijn, als ware alle Obligaties van één uitgifte, met uitzondering van de Aflossingsdatum van de uitgegeven Obligaties.

3.2 Schematische weergave structuur

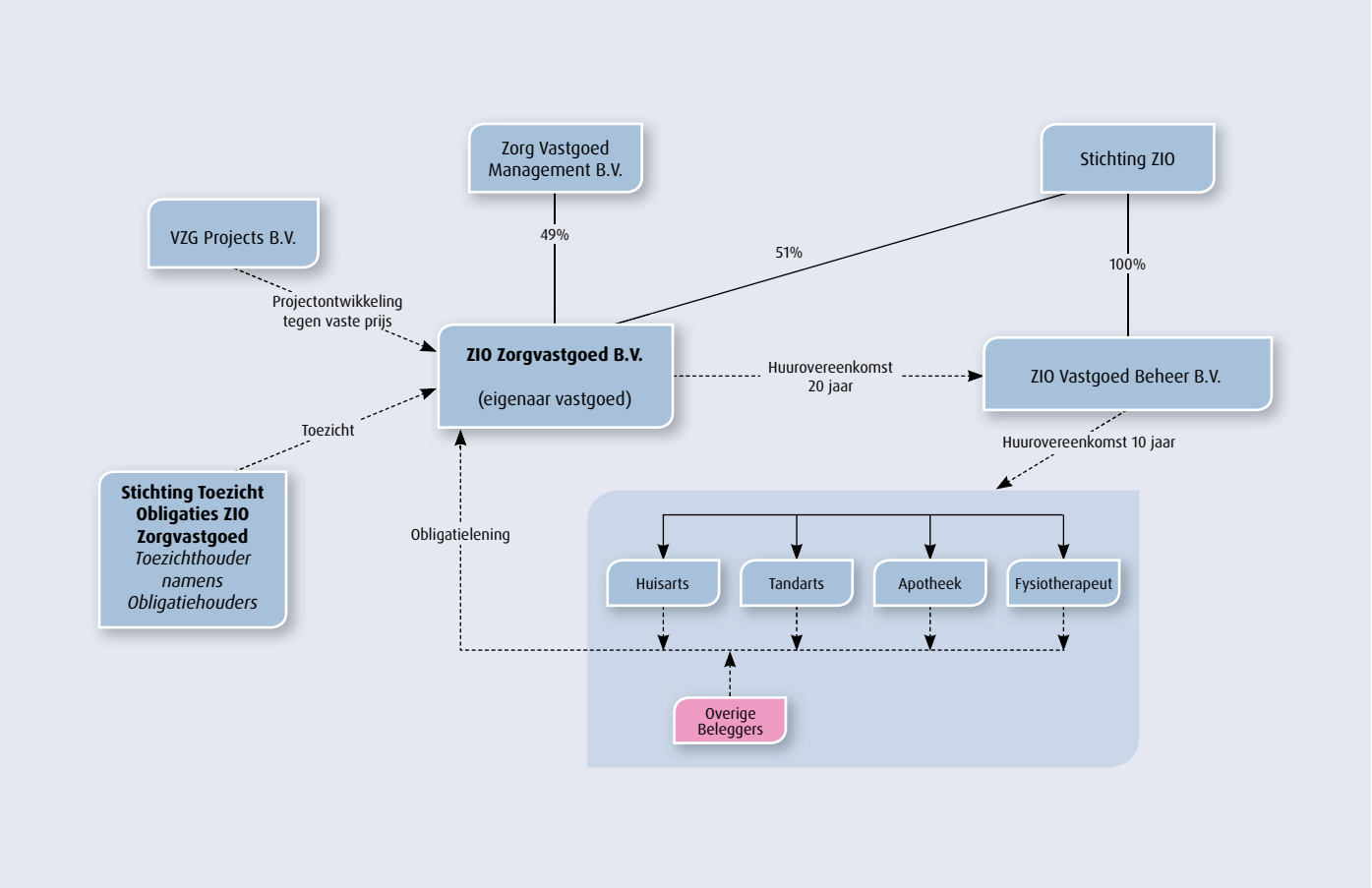
Zorgvastgoed Management B.V. en Stichting ZIO (ZIO staat voor "Zorg In Ontwikkeling") zijn voor respectievelijk 49% en 51% rechtstreeks aandeelhouders van ZIO Zorgvastgoed B.V.

Als gevolg van de ontwikkelingen binnen de zorgsector in Nederland (zie hoofdstuk 5) hebben Stichting ZIO ("Zorg In Ontwikkeling") en Zorgvastgoed Management B.V. in nauwe samenwerking, de ontwikkeling van drie multidisciplinaire zorgcentra in de regio Maastricht en Heuvelland geïnitieerd. VZG Projects B.V. (hierna ook "VZG") heeft, in hun opdracht, voor eerstelijns zorgverleners, zoals huisartsen, fysiotherapeuten, apothekers, verloskundigen, en dergelijke, in overeenstemming met de wensen en eisen van de vestigingsomgeving, in de Maastrichtse wijken Caberg, Amby en Wittevrouwenveld, drie multidisciplinaire eerstelijns zorgcomplexen – tezamen "cluster I" - ontwikkeld. Daarnaast is heden een aanvang genomen met de bouw van een groot multidisciplinair zorgcomplex voor eerste- èn anderhalve-lijns zorg, in de Maastrichtse wijk Scharn ("cluster II"). VZG is eigendom van Bergplan Vastgoedontwikkeling B.V.

100% van het betreffende onroerend goed in zowel cluster I als cluster II is inmiddels verhuurd aan in totaal 26 eerstelijns zorgaanbieders. Alle huurders hebben met veel plezier hun nieuwe praktijkruimten betrokken. Zie hoofdstuk 4 voor details.

[1] *Stichting ZIO was tot 31 oktober 2012 "Stichting RHZ" (RHZ staat voor Regionale Huisartsenzorg Zuid) genaamd. Per 1 november 2012 is de benaming "Stichting ZIO".*

SCHEMATISCHE WEERGAVE STRUCTUUR



- **Wijkcentrum Amby:** Severenstraat 4A01 t/m 4A03, 6225 AR Maastricht (kadastraal bekend als gemeente Maastricht, sectie C, nummer 2795, appartementsindex A1);
- **Wijkcentrum Amby:** Severenplein 26 en 26A, 6225 AZ Maastricht (kadastraal bekend als gemeente Maastricht, sectie R, nummer 1086);
- **Wijkcentrum Wittevrouwenveld:** Marconistraat 1 en 3, 6224 GC Maastricht (kadastraal bekend als gemeente Maastricht, sectie G, nummer 6329, appartementsindexen A56, A57 en A58);
- **Wijkcentrum Caberg:** Clavecymbelstraat 53A, 55A, 57A, 59A en 61A, 6217 CR Maastricht (BLOK 1, kadastraal bekend als gemeente Maastricht, sectie L, nummers 4291 + 4148 (gedeeltelijk);
- **Wijkcentrum Caberg:** Clavecymbelstraat 71A, 73A, 75A en 77A, 6217 CS Maastricht (BLOK 2, kadastraal bekend als gemeente Maastricht, sectie L, nummers 4291 + 4148 (gedeeltelijk))
- **Zorgpark Scharn:** Vijverdalseweg 2 en 4A01 t/m 4C02 te Maastricht (kadastraal bekend als gemeente Maastricht, sectie R, nummer 1854)

Deze wijk-gerelateerde zorgcentra-projecten (6 locaties) worden aangeduid als de eerste twee clusters van uiteindelijk meerdere, in Maastricht en Heuvelland te ontwikkelen en te financieren, zorgvastgoed projecten.

De huidige eigenaar van de zorgcentra is ZIO Zorgvastgoed B.V., die de aankoop van het vastgoed (tijdelijk) middels financiering door haar aandeelhouder Stichting ZIO heeft bekostigd. Deze zorgcentra zijn inmiddels voor 100% verhuurd en zijn allen inmiddels opgeleverd en in gebruik genomen door de huurders.

In juli 2014 is het eerste cluster, bestaande uit zorgvastgoedprojecten in de Maastrichtse wijken Caberg, Amby en Wittevrouwen-

veld, alsmede de oorspronkelijke aanschaf van de grond voor het tweede cluster in de Maastrichtse wijk Scharn geherfinancierd door onder andere de uitgifte van een eerste Obligatielening van € 2.500.000.

Zeer recent zijn inmiddels tevens de ontwikkelde opstallen, in de vorm van een multidisciplinair zorgcomplex, van Scharn (cluster II) gereed gekomen, opgeleverd en voor 100% door de huurders in gebruik genomen. Daarom wordt nu een tweede Obligatielening uitgegeven voor € 1.000.000, ter (gedeeltelijke) herfinanciering van de aankoop van Zorgcentrum Scharn door ZIO Zorgvastgoed

Naast eigen vermogen (circa 11%) en bancaire financiering door ABN AMRO Bank (circa 65%), is voorzien om circa 24% van de benodigde herfinanciering voor clusters I en II tezamen aan te bieden bij beleggers in de vorm van twee Obligatieleningen.

De eerste Obligatielening is uitgegeven in juli 2014, bestaande uit 10-jarige Obligaties (7% rente) en 5-jarige Obligaties (6% rente) en een totale omvang van € 2.500.000.

Heden wordt, middels dit Prospectus, de tweede Obligatielening uitgegeven, met een 5% enkelvoudige jaarlijkse interest op 5-jarige Obligaties en 6% enkelvoudige jaarlijks interest op 10-jarige Obligaties.

ZIO Zorgvastgoed B.V. treedt op als Uitgevende Instelling van de Obligaties. Als toezichthouder is een onafhankelijke Stichting opgericht, die waakt over de belangen van de beleggers (Obligatiehouders). Deze Stichting is genoemd "Stichting Toezicht Obligaties ZIO Zorgvastgoed" (hierna ook: "Stichting Toezicht"). Deze Stichting Toezicht ziet erop toe dat ten aanzien van de Obligatielening verkregen, middelen, door ZIO Zorgvastgoed B.V. onder andere aan de overeengekomen voorwaarden (zie § 3.5) wordt voldaan.

Zowel aan de 26 finale huurders als aan derden (overige beleggers) wordt de mogelijkheid geboden om te participeren in de Obligatielening.

De Uitgevende Instelling van de Obligaties is ZIO Zorgvastgoed B.V., een besloten vennootschap, statutair gevestigd in Maastricht, opgericht op 3 juni 2010 (voor onbepaalde tijd) in Nederland en werkend onder Nederlandse recht en wetgeving en geregistreerd in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 50133977.

Het doel van ZIO Zorgvastgoed B.V. betreft onder meer het verhuren en beheren van onroerend goed. Het geplaatste en gestorte kapitaal van ZIO Zorgvastgoed B.V. bedraagt € 866.000, bestaande uit 180 aandelen van ieder € 100 nominaal en een agiostorting van € 848.000.

De directie, bestaande uit de heer Dr. C. (Caro) J.T. van Uden, de heer Dr. G. (Guy) J.C. Schulpen en de heer E. (Eric) R.G. Venghaus bestuurt ZIO Zorgvastgoed B.V.

De aandelen van de ZIO Zorgvastgoed B.V., zijn rechtstreeks voor 51% in handen van Stichting ZIO, met als dagelijks bestuur de heren Dr. G.J.C. Schulpen en Dr. C.J.T. van Uden. Het dagelijks bestuur wordt ondersteunt door een Raad van Toezicht.
De overige 49% van de aandelen van ZIO Zorgvastgoed B.V. zijn rechtstreeks in handen van Zorg Vastgoed Management B.V. (Z.V.M.) , met als enig bestuurder de heer E.R.G. Venghaus.

De **Stichting Toezicht Obligaties ZIO Zorgvastgoed**, opgericht op 29 september 2011 en met statutaire zetel Maastricht. De Stichting kent een dagelijks Bestuur, welke volledige zeggenschap uitoefent. Het stichtingsbestuur bestaat uit twee personen, die beiden geheel onafhankelijk zijn van ZIO Zorgvastgoed B.V. en aan haar gelieerde instellingen. De Voorzitter van het Stichtingsbestuur is Prof. Dr. René van der Paardt (als 'of counsel' fiscaal recht verbonden aan Loyens & Loeff, kantooradres: Blaak 31, 3011 GA Rotterdam, alsmede part-time hoogleraar Erasmus Universiteit Rotterdam). De Penningmeester van het Stichtingsbestuur is Drs. Edgar Janssens MBA (tevens partner bij NASH Consulting, kantooradres: Turennestraat 33, 6221 AR Maastricht). De Stichting Toezicht Obligaties ZIO Zorgvastgoed ziet statutair toe op de juiste uitvoering van de statuten en behartigt tevens de belangen van de Obligatiehouders.

Naast de heer Dr. C. (Caro) J.T. van Uden, in de rol van directeur bedrijfsvoering (kantooradres: Wilhelminasingel 81, 6221 BG Maastricht), bestaat de directie van ZIO Zorgvastgoed B.V. uit de heer Dr. G. (Guy) J.C. Schulpen (medisch directeur), met kantooradres: Wilhelminasingel 81, 6221 BG Maastricht en de heer E. (Eric) R.G. Venghaus (lid directie), met kantooradres Tobias Asserlaan 5, 2517 KC Den Haag.

De Stichting Toezicht handelt onder Nederlands recht en heeft uitsluitend ten doel (statutair vastgelegd) het houden van toezicht op ZIO Zorgvastgoed B.V., ten bate van de Obligatiehouders, inzake het aantrekken van gelden van beleggers, waaronder huurders, en

het daarmee uitsluitend herfinancieren van de drie Maastrichtse vastgoedprojecten in Caberg, Amby en Wittevrouwenveld, tezamen vormend cluster I, alsmede in Scharn (cluster II) van ZIO Zorgvastgoed B.V. De, in het kader van haar activiteiten, te maken bestuurs- en bijkomende kosten, zullen aan de Stichting Toezicht worden vergoed door ZIO Zorgvastgoed B.V.

3.3 Nadere algemene beschrijving activiteiten ZIO Zorgvastgoed B.V. en Stichting Toezicht Obligaties ZIO Zorgvastgoed

ZIO Zorgvastgoed B.V. heeft de ambitie om in totaal 13 zorgvastgoedcomplexen te realiseren in de regio Maastricht en Heuvelland. Nadat een wijk-scan, om de eisen en behoeften in een wijk te bepalen, is gedaan, wordt een ontwerp gemaakt. Niet eerder dan nadat 80% is verhuurd, zal aan VZG de ontwikkelopdracht worden verstrekt. VZG ontwikkelt voor eigen rekening en risico. ZIO Zorgvastgoed B.V. en VZG komen vóóraf de prijs, waartegen ZIO Zorgvastgoed B.V. het ontwikkelde zorgvastgoed later zal kopen van VZG, overeen.

De koop door ZIO Zorgvastgoed B.V. wordt voorgefinancierd door haar aandeelhouder Stichting ZIO. Nadat enkele projecten zijn gekocht, worden deze als cluster geherfinancierd door ZIO Zorgvastgoed B.V. Deze herfinanciering vindt voor circa 23% plaats, middels het uitgeven van een Obligatielening door ZIO Zorgvastgoed B.V.

3.4 Financiële cijfers en prognoses ZIO Zorgvastgoed B.V.

3.4.1 Historische cijfers ZIO Zorgvastgoed B.V.

De onderstaande historische financiële cijfers van ZIO Zorgvastgoed B.V. betreffen de cijfers van de jaren 2010 tot en met 2013 en de eerste 10 maanden van 2014. ZIO Zorgvastgoed B.V. is in 2010 opgericht.

In 2010 zijn de eerste twee vastgoedobjecten in cluster I (Severenplein 26 en Severenstraat 4A) aangekocht door ZIO Zorgvastgoed B.V. De bestaande huurcontracten van eerstelijns zorgaanbieders, die reeds een deel van het aangekochte vastgoed huurden, zijn vernieuwd, waardoor reeds in 2010 in geringe mate huurinkomsten werden ontvangen. Deze zijn echter onvoldoende om de aanloop- en managementkosten van ZIO Zorgvastgoed B.V. te dekken, waardoor een aanloopverlies ontstaat. Dezelfde (geringe) huurinkomsten worden ontvangen in 2011. Gedurende 2010 en 2011 worden aanzienlijke aanloopkosten gemaakt voor de opzet van de beoogde verwezenlijking van de multidisciplinaire eerstelijns zorgcentra (o.a. notariskosten, taxatiekosten, managementkosten voor de ontwikkeling, advieskosten, etc.).

De aankopen en aanloopkosten zijn in 2010 binnen de groep gefinancierd door Stichting ZIO (destijds nog onder de naam: Stichting RHZ). Deze aanloopkosten (o.a. notariskosten, taxatiekosten, managementkosten voor de ontwikkeling, advieskosten, etc.), die weliswaar gerelateerd aan de projectontwikkeling van Amby, Caberg en Wittevrouwenveld (cluster I), maar er daadwerkelijk niet toe behoren, worden in 2011 geactiveerd en deels binnen de groep (door Stichting ZIO) en voor het overige deel extern door ABN AMRO Bank gefinancierd.

In 2012 is een bedrag van bijna € 120.000 van de projectontwikkelaar ontvangen. Dit betreft een incidentele éénmalige opbrengst, bestaande uit een vergoeding voor het inlenen van een medewerker van ZIO Zorgvastgoed (€ 43.780), alsmede een overeengekomen bedrag voor advieskosten in voorgaande jaren, voor advies inzake de uitwerking en begeleiding van het zorgconcept van ZIO aan de projectontwikkelaar (€ 75.000) en tot slot een doorbelasting van door ZIO gemaakte kosten t.b.v. de projectontwikkelaar (€ 1.052). Hier is in 2012 een éénmalige factuur voor opgemaakt door ZIO aan de projectontwikkelaar, welke door de laatste is voldaan.

Eind 2013 heeft ZIO Zorgvastgoed aan de gemeente Maastricht ter verkrijging van een vergunning voor een duurzaamheidsinvestering, voor de aanleg van een waterbuffer onder het zorgcomplex Scharn, extra kosten moeten maken ter grootte van afgerond € 268.000, daar ZIO Zorgvastgoed eigenaar was van de grond. Omdat zowel ZIO Zorgvastgoed als de projectontwikkelaar zijn overeengekomen dat deze kosten behoren tot de stichtingskosten, zijn deze vergoed door de projectontwikkelaar aan ZIO. Dit betreft derhalve éénmalige opbrengsten voor ZIO Zorgvastgoed.

Beide bovengenoemde éénmalige opbrengstposten en eventueel kostenposten zijn in de onderstaande resultatenrekeningen van 2012 respectievelijk 2013 geboekt onder 'Overige opbrengsten' en 'Overige kosten', teneinde aan te geven dat de betreffende bedragen geen structurele huuropbrengsten of kosten betreffen.

De accountant heeft bij de jaarrekeningen 2010 en 2011 een samenstellingsverklaring afgegeven en niet een controleverklaring (zie jaarrekeningen ZIO Zorgvastgoed B.V. in bijlagen), omdat dit niet verplicht is in de Nederlandse wetgeving. Bij het samenstellen

ZIO ZORGVASTGOED B.V.
HISTORISCHE CIJFERS 2010 - 2013 en eerste 10 maanden 2014

Alle bedragen zijn in euro en per ultimo jaar, tenzij anders vermeld

WINST-EN-VERLIESREKENING	2010	herzien 2011	herzien 2012	2013	10 mnd. 2013	10 mnd. 2014
Omzet	(niet gecontroleerd)	(niet gecontroleerd)			(niet gecontroleerd)	(niet gecontroleerd)
Totale huurinkomsten	14.216	35.293	212.310	368.312	306.345	567.517
Overige inkomsten			119.832	268.062	-	-
Som der bedrijfskosten	192.273	159.409	619.807	508.972	160.967	329.635
Bedrijfsresultaat	**178.057**	**124.116**	**287.665-**	**127.402**	**145.378**	**237.882**
Rentebaten en lasten	22.452	56.499	169.803	187.009	150.410	341.079
Overige baten (+) / lasten (-)			640.577	-	-	-
Resultaat foor VPB	**200.509-**	**180.615-**	**183.109**	**59.607-**	**5.032-**	**103.197-**
VPB			30.251	11.911	-	-
Resultaat na VPB	**200.509-**	**180.615-**	**213.360**	**47.696-**	**5.032-**	**103.197-**
CASH FLOW						
Resultaat na VPB	200.509-	180.615-	213.360	47.696-	5.032-	103.197-
BIJ: Afschrijving					-	176.350
BIJ: kapitaalstorting			800.000		-	950.000
BIJ: toename financiering (incl. mutatie werkkapitaal credit)			1.833.313	100.128	45.900	8.998.103
Af: investeringen			3.455.101-	-	-	9.876.350-
BIJ: herwaarderingsreserve			168.934	-		
BIJ / Af: Latente belastingverplichting			-	72	-	72-
Af: Aflossingsverplichtingen			11.496-	11.496-	9.580-	89.530-
BIJ: Mutatie borg					-	205.217
Af: toename werkkapitaal debet			371.025-	58.320-	48.600-	255.206
Bruto cash flow			822.015-	17.312-	17.312-	515.727
Dividenduitkering			-	-	-	-
Netto cash flow			822.015-	17.312-	17.312-	515.727
Beginstand liquide middelen			*839.3636*	*17.348*	*17.348*	*36*
Eindstand liquide middelen	**14.607**	**839.363**	**17.348**	**36**	**36**	**515.763**

ZIO ZORGVASTGOED B.V.
HISTORISCHE CIJFERS 2010 - 31 oktober 2014

Alle bedragen zijn in euro en per ultimo jaar, tenzij anders vermeld

ACTIVA	31-12-2010	herzien 31-12- 2011	herzien 31-12- 2012	31-12-2013	31-10-2014
	(niet gecontroleerd)	(niet gecontroleerd)			(niet gecontroleerd)
Bedrijfsgebouwen en -terreinen	965.510	1.674.899	5.130.000	5.130.000	14.830.000
Materiële vaste activa	**965.510**	**1.674.899**	**5.130.000**	**5.130.000**	**14.830.000**
Vorderingen	**15.919**	**11.013**	**382.038**	**440.358**	**185.152**
Liquide middelen	**14.607**	**839.363**	**17.348**	**36**	**515.763**
	996.036	2.525.275	5.29.386	5.570.394	15.530.9156
PASSIVA					
Ingelegd kapitaal	18.000	18.000	866.000	866.000	1.816.000
Herwaarderingsreserve			168.934	168.934	168.934
Overige reserves	200.509-	371.434-	216.074-	253.770-	356.967-
Eigen vermogen	**182.509-**	**353.434-**	**828.860**	**781.164**	**1.627.967**
Latente belastimngvoorziening				72	
Langlopende schulden	**154.707**	**1.224.089**	**1.212.593**	**1.272.722**	**12.093.702**
Kortlopende schulden	**1.023.838**	**1.654.620**	**3.487.933**	**3.516.436**	**1.809.246**
	996.036	2.525.275	5.529.386	5.570.394	15.530.915

van de cijfers over de verslagjaren 2010 en 2011 heeft de huidige register accountant alle benodigde verificatie werkzaamheden en cijferanalyses uitgevoerd. Vanaf 2012 heeft de accountant verdergaand onderzoek gedurende en na afloop van het betreffende verslagjaar uitgevoerd, in verband met het kunnen uitgeven van een (goedkeurende) controleverklaring bij de jaarrekeningen 2012 en 2013. De cijfers over 2010, 2011 en 10 maanden 2014 zijn niet gecontroleerd door de accountant.

De bovenstaande historische cijfers zijn niet representatief voor toekomstige rendementen en risico's voor de daaropvolgende jaren, omdat de structurele activiteiten en omvang van de kosten en opbrengsten pas starten en zichtbaar worden vanaf 2014, als al het zorgvastgoed in cluster I en II gereed, opgeleverd en verhuurd is. Vanaf zomer 2014 is cluster II in gebruik genomen. Derhalve is 2015 het eerste jaar, waarin cluster I en cluster II gedurende het gehele boekjaar op de balans van ZIO Zorgvastgoed B.V. zijn geactiveerd, de financieringen daarvan als passiva op de balans zijn opgenomen en tevens gedurende het gehele boekjaar kosten en opbrengsten genereren.

Er heeft in het boekjaar 2012 eens stelselwijziging plaats gevonden op de waardering van de materiele vaste activa. De materiele vaste activa warden voorheen verwerkt volgens de historische-kostprijsmethode, vanaf 2012 worden deze gewaardeerd op actuele waarde. De achtergrond hiervan is dat het vastgoed betreft en de actuele waarde een betere waarderingsmethode voor vastgoedbeleggingen is.

Wegens het ontbreken van informatie over de taxatiewaarde van het onroerend goed per 31 december 2010 en 31 december 2011 ervoor is gekozen om het cumulatieve effect van de stelselwijziging, met uitzondering van de correctie van de afschrijvingen tot en met 2010 ad € 9.690 uitsluitend in het boekjaar 2012 te verantwoorden.

3.4.2 Gebeurtenissen inzake de financiële informatie van ZIO Zorgvastgoed in 2012, 2013 en 2014

- In 2012 wordt een overeenkomst gesloten tussen ZIO Zorgvastgoed B.V. en ZIO Facilitair B.V. om het ontwikkelde *concept* van eerstelijns zorgcentra in Nederland (immateriële activa van ZIO Zorgvastgoed B.V.) tegen een koopprijs van € 640.577 (inclusief voorheffing BTW) over te dragen van ZIO Zorgvastgoed B.V. aan ZIO Facilitair B.V.;
- ZIO Facilitair B.V. zal na de koop licenties kunnen uitgeven aan regionale zorgpartijen in Nederland, die ook het ontwikkelde concept willen toepassen;
- De waarde van het concept voor de ontwikkeling van eerstelijns zorgcentra is – zoals gebruikelijk - vastgesteld op basis van de verwachte kasstromen die het concept zal genereren.
- Eind 2012 stort aandeelhouder Stichting ZIO een agio van € 800.000 in ZIO Zorgvastgoed B.V.;
- Na de verkoop van het concept en na de agiostorting bedraagt het gestort vermogen (inclusief agio) van ZIO Zorgvastgoed B.V. circa € 866.000;
- Als uitzondering heeft ZIO Zorgvastgoed B.V. de grond voor de ontwikkeling van cluster II zelf aangekocht in 2012, hetgeen als zodanig ook op de balans is geactiveerd. Later is dit echter retrospectief gecorrigeerd, omdat bleek dat het economisch eigendom toebehoorde aan Bergplan Vastgoedontwikkeling B.V. en is de waarde van de grond, alsmede de financiering daarvan overgedragen aan Bergplan Vastgoedontwikkeling B.V., de aandeelhouder van VZG, die op dit terrein het Zorgcomplex Scharn heeft gerealiseerd. In verband hiermede zijn de cijfers van de jaarrekening van 2012 herzien.
- Er heeft een stelselwijziging plaats gevonden op de waardering van de materiële vaste activa. De materiële vaste activa werden verwerkt volgens de historische-kostprijsmethode. Vanaf 2011 zijn deze retrospectief gewaardeerd tegen de actuele waarde. De achtergrond hiervan is dat het vastgoed betreft en de actuele waarde een betere waarderingsmethode voor vastgoedbeleggingen is. Het cumulatieve effect van de stelselwijziging bedraagt € 32.946. Derhalve heeft een herziening van de jaarrekeningcijfers van 2011 plaatsgevonden.
- De vooraf overeengekomen koopsom door ZIO Zorgvastgoed van de projectontwikkelaar van Zorgcentrum Scharn (cluster II) bedroeg € 9.876.350. Tezamen met de balanswaarde van cluster I (€ 5.130.000), zou de totale balanswaarde na overdracht van cluster II medio 2014 € 15.006.350 bedragen. De taxatiewaarde van cluster II tegen actuele waarde bedroeg op het moment van overdracht van Zorgcentrum Scharn echter € 9.700.000. Omdat is gekozen voor een balanswaardering tegen actuele waarde, is in de resultatenrekening van 2014 een eenmalige "afschrijving investering nieuwbouw" ad € 176.350 opgenomen. Deze afschrijving is geheel verwerkt in de eerste 10 maanden van 2014. De integrale balanswaarde van het onroerend goed (tegen actuele waarde) bedraagt daarom € 14.830.000 per 31 oktober 2014.

- In juli 2014 is Zorgpark Scharn opgeleverd door de projectontwikkelaar aan ZIO Zorgvastgoed. De projectontwikkelaar VZG heeft nog circa 1 miljoen te vorderen uit hoofde van de oplevering. Met de projectontwikkelaar is overeengekomen dat deze schuld zal worden gefinancierd uit de heden tweede tranche uit te geven Obligaties. Deze schuld van ZIO Zorgvastgoed is in de balans geboekt onder kortlopende schulden (zie balans per 31 oktober 2014). Indien de obligaties niet bij andere beleggers kunnen worden geplaatst, zal de projectontwikkelaar de obligaties in eerste instantie afnemen als vereffening voor zijn vordering.

3.4.3 Financiële prognoses ZIO Zorgvastgoed B.V.

De financiële kasstromen van ZIO Zorgvastgoed B.V. worden enerzijds bepaald door de inkomsten van ZIO Zorgvastgoed B.V., bestaande uit te ontvangen huurstromen van ZIO Beheer en anderzijds door haar uitgaven, bestaande uit operationele kosten, zoals onderhoudskosten, overheadkosten, commerciële kosten en dergelijke, alsmede de vergoeding aan de Stichting Toezicht ter dekking van haar bestuurs- en beheerskosten en door haar financiële uitgaven, zoals rente en aflossingen, aan de bancaire financier en aan de Obligatiehouders.

Eventuele additionele eenmalige inkomsten worden door ZIO Zorgvastgoed B.V. gegenereerd door verkoop van objecten. Indien deze additionele inkomsten leiden tot een voortijdige aflossing van Obligaties, zal een Bonus bovenop de aflossing worden voldaan aan de Obligatiehouders. De structurele opbrengsten van ZIO Zorgvastgoed B.V. zijn de te ontvangen huurstromen, op basis van de huurovereenkomst met ZIO Beheer. De door ZIO Zorgvastgoed van ZIO Beheer te ontvangen huurstromen bedragen 97% van de in totaal door ZIO Beheer met individuele finale huurders overeengekomen huurstromen in het betreffende project. ZIO Beheer voorziet op die wijze jaarlijks een opslag voor onvoorziene leegstand van 3% van de huuropbrengsten (leegstandsvoorziening). ZIO Vastgoed Beheer draagt daarmee in eerste instantie het risico van leegstand. Bij actuele leegstand (en derhalve door ZIO Beheer minder ontvangen huuropbrengsten), zal ZIO Beheer toch steeds een huurbetaling aan ZIO Zorgvastgoed op basis van 100% bezetting trachten te realiseren, waarvoor dan een deel van de opgebouwde voorziening zal moeten worden benut.

Onderstaand de prognose van de baten en lasten van de exploitatie van ZIO Zorgvastgoed B.V., met de volgende belangrijkste uitgangspunten:

1. ZIO Zorgvastgoed B.V. prognosticeert vanaf 2015 (het eerste volledige jaar) een stabiel netto rendement na belasting op het geïnvesteerd eigen vermogen. Tussen 9% en 10%, na betaling van de interest aan alle obligatiehouders;
2. De in de prognose opgenomen omzet bestaat geheel uit huurinkomsten (van praktijkruimten en voorts van parkeerplaatsen). Hier staan huurcontracten tegenover. De huurinkomsten worden jaarlijks gecorrigeerd voor inflatie (1% inflatiecorrectie);
3. Zoals hierboven aangegeven representeren de aangegeven totale huurinkomsten 97% van de huur zoals belast aan de eindgebruikers;
4. Vanwege het duurzame karakter van ontwikkelen en bouwen van cluster II, zijn subsidies (EIA = "Energie Investerings Aftrek" en MIA = "Milieu Investerings Aftrek") in de vorm van kortingen op de vennootschapsbelasting (aftrek tot een maximum van € 1,2 miljoen) verkregen. In de prognoses is daarmee rekening gehouden en is de vennootschapsbelasting in de prognoses op nihil gesteld. Derhalve zal pas daadwerkelijk vennootschapsbelasting hoeven te worden afgedragen vanaf het moment dat deze cumulatief (inclusief voorafgaande jaren en inclusief eventuele verliescompensatie) een bedrag van € 1,2 miljoen overschrijdt. Volgens de berekeningen in de prognose zal daarom niet eerder dan in 2026 daadwerkelijk pas vennootschapsbelasting worden afgedragen;
5. Over de jaren, waarin de bovengenoemde maximale aftrekmogelijkheid wordt overschreden, is bovendien in het kader van VAMIL, zodanige afschrijving over de opstallen in cluster II worden toegepast, dat de winst voor Vpb op nihil komt. De Vpb heffing wordt daardoor uitgesteld;
6. Doordat uitsluitend fiscale afschrijving plaatsvindt (jaarlijks € 409.189) tot de fiscale bodemwaarde (€ 10 miljoen) en geen commerciële afschrijving, dient jaarlijks een fiscale correctie als latente belastingvoorziening ter grootte van 25% (tarief vennootschapsbelasting) van de fiscale afschrijving (derhalve € 102.297) te worden opgenomen;
7. De kosten (in onderstaande prognose opgenomen als **"overige lasten"**) zijn opgenomen als de werkelijke kosten, als vast bedrag of als vast percentage van de huuropbrengsten, met als peildatum 2015. Deze lasten worden jaarlijks gecorrigeerd

Jaarlijkse "Overige kosten" (peildatum 2015)	bedrag	toelichting
Accountantskosten	€ 15.000	Vast bedrag 2015, 1% index
Advieskosten	€ 15.000	Vast bedrag 2015, 1% index
Taxatiekosten	€ 2.500	Vast bedrag 2015, 1% index
Juridische kosten	€ 5.000	Vast bedrag 2015, 1% index
Kantoor- en verkoopkosten	€ 2.000	Vast bedrag 2015, 1% index
Management fee	€ 44.462	4% van de totale huurinkomsten 2015
	€ 82.962	
Verzekeringen	€ 22.000	Vast bedrag 2015, 1% index
Belastingen eigenaar	€ 7.000	Vast bedrag 2015, 1% index
Voorziening onderhoud (Cluster I)	€ 8.000	Vast bedrag 2015, 1% index
Voorziening onderhoud (Cluster II)	€ 17.000	Vast bedrag 2015, 1% index
Raamovereenkomst onderhoud Cluster II	€ 4.700	Vast bedrag 2015, 1% index
	€ 58.700	
Onderhoud en exploitatie parkeerterrein	€ 10.000	Vast bedrag 2015, 1% index
Bestuursvergoeding Stichting TOZZ	€ 12.000	Vast bedrag 2015, 1% index
Accountant Stichting TOZZ	€ 1.000	Vast bedrag 2015, 1% index
	€ 13.000	
Totaal	**€ 165.762**	

voor inflatie (1% inflatiecorrectie) voor de jaren na 2015 en zijn gemakshalve in 2014 gelijkgesteld aan 2015;

8. In de "overige lasten" zijn de een aantal kostencategorieën te onderscheiden, zoals in onderstaande tabel beschreven. De begrote advieskosten betreffen voorziene kosten van gespecialiseerd advies (corporate finance advies, fiscaal advies, subsidie advies, financieel advies, juridisch advies, etc.).
9. Een belangrijke aanname betreft de herfinanciering van de 5-jarige Obligaties van zowel cluster I als cluster II. In de prognoses wordt ervan uitgegaan dat de 5-jarige Obligaties met succes worden geherfinancierd door nieuwe Obligatie-uitgiften met dezelfde rente;
10. De bank stelt als voorwaarde dat de zogenaamde "Debt Service Capacity Ratio" tenminste 1,15 dient te bedragen. Aan deze voorwaarde wordt in de prognose voldaan gedurende de gehele looptijd van de bancaire financieringen. Deze ratio wordt berekend als het Bedrijfsresultaat gedeeld door de betaalde interest over de bancaire financieringen.

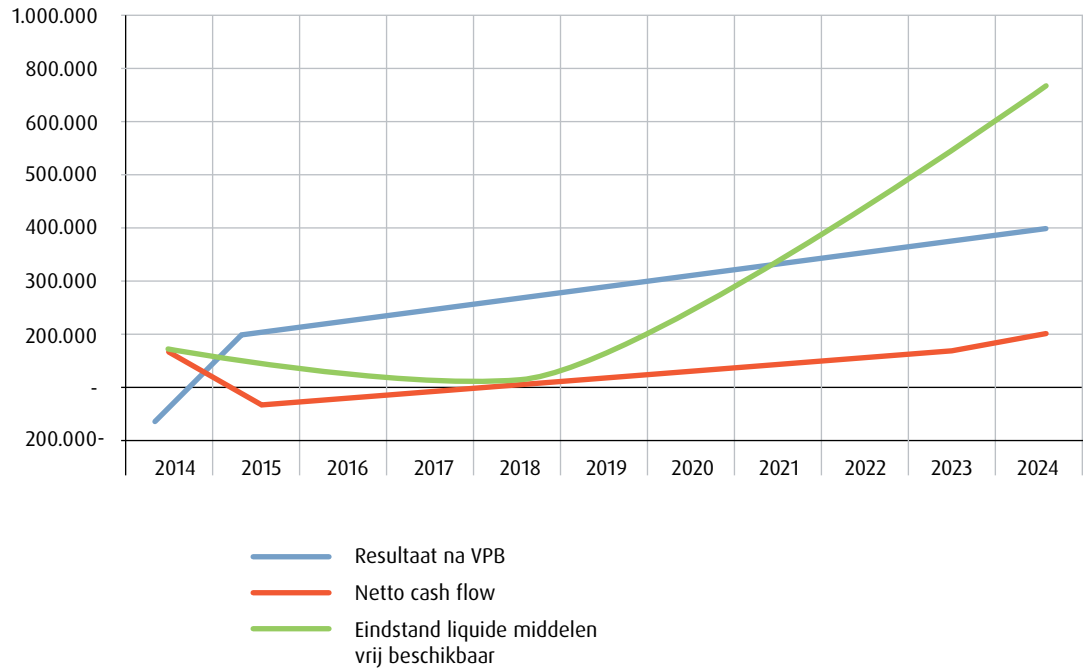
Uit nevenstaande grafiek blijkt dat het netto resultaat na belasting van ZIO Zorgvastgoed B.V. zich gedurende de looptijd van de Obligaties positief ontwikkelt en dat de liquiditeitspositie, na betaling van alle operationele kosten, aflossing en interest, steeds voldoende is om aan alle financiële verplichtingen te voldoen.

Nevenstaand een samenvatting van de beoogde financieringsstructuur, gemiddelde rendementen, te betalen interest, aflossingen en rangorde van de diverse financieringscomponenten.

De balansprognoses van ZIO Zorgvastgoed B.V. gedurende de looptijd gaan uit van de volgende belangrijkste uitgangspunten:

1. De balanswaarden van het vastgoed zijn opgenomen tegen de (getaxeerde) actuele waarde. Er is in de prognose geen rekening gehouden met afschrijving van het vastgoed en eveneens is er geen rekening gehouden met waardestijging. Er wordt vanuit gegaan dat het vastgoed minimaal het geïnvesteerde bedrag opbrengt;

RENDEMENTS- EN LIQUIDITEITSPROGNOSE ZIO ZORGVASTGOED B.V.



OVERZICHT FINANCIERING ZIO ZORGVASTGOED B.V. PER 1 JANUARI 2015, CONFORM PROGNOSE

	In oorsprong groot	Aflossing 2014	Omvang per 1 januari 2015	% van balans-totaal per 1 januari 2015	Berekende interest / gemiddeld rendement 2015 - 2024 prognose	Aflossing 2015 en verder	Eerste aflossing per	Rangorde en zekerheid
Eigen vermogen	€ 781.164	n.v.t.	€ 1.630.109	11%	circa 20% *)	n.v.t.	n.v.t.	derde / risicodragend
Obligatielening I 5-jarig	€ 1.250.000	€ -	€ 1.250.000	8,5%	6,00%	€ 1.250.000	2019	tweede
Obligatielening I 10-jarig	€ 1.250.000		€ 1.250.000	8,5%	7,00%	€ 1.250.000	2024	tweede
Obligatielening II 5-jarig	€ 500.000		€ 500.000	3,5%	5,00%	€ 500.000	2019	tweede
Obligatielening II 10-jarig	€ 500.000		€ 500.000	3,5%	6,00%	€ 500.000	2024	tweede
Bancaire financiering I	€ 8.360.000	€ 79.950	€ 8.280.050	55%	5,15% **)	€ 319.800	jaarlijks vanaf 2015	eerste, hypothecaire inschrijving
Bancaire financiering II	€ 1.057.886	€ 11.496	€ 1.046.390	7%	3,00% **)	€ 11.496	jaarlijks vanaf 2015	eerste, hypothecaire inschrijving

*) Dit betreft de som van het *direct gerealiseerde* rendement (gemiddeld circa 10%) en het *indirect ongerealiseerde* rendement, dat jaarlijkse groei van het eigen vermogen weergeeft en dat wellicht wordt gerealiseerd bij verkoop van het onroerend goed.
**) De rentetarieven van de bancaire financieringen zijn gebaseerd op euribor tarieven. Veiligheidshalve is in de prognose uitgegaan van een euribor tarief van 1%
Het actuele 3-maands euribor tarief per 15 november 2014 bedroeg 0,08%.

ZIO ZORGVASTGOED B.V. PROGNOSE
Project cluster I plus Scharn

Alle bedragen zijn in euro, tenzij anders vermeld

WINST- EN VERLIESREKENING	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
OMZET												
Totale huurinkomsten Cluster I + Scharn + parkeren	368.312	765.388	1.111.556	1.122.671	1.133.898	1.145.237	1.156.689	1.168.256	1.179.939	1.191.738	1.203.655	1.215.692
Overige inkomsten	268.062											
	636.374	765.388	1.111.556	1.122.671	1.133.898	1.145.237	1.156.689	1.167.256	1.179.939	1.191.738	1.203.655	1.215.692
KOSTEN												
Afschrijving investering nieuwbouw	-	176.350-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Overige lasten	508.972	165.762	165.762	167.420	169.094	170.785	172.493	174.218	175.960	177.720	179.497	181.292
Opslag leegstandsrisico	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	508.972	342.112	165.762	167.420	169.094	170.785	172.493	174.218	175.960	177.720	179.497	181.292
Bedrijfsresultaat	**127.402**	**423.276**	**945.793**	**955.251**	**964.804**	**974.452**	**984.196**	**994.038**	**1.003.979**	**1.014.019**	**1.024.159**	**1.034.400**
RENTEBATEN EN -LASTEN												
Rentebaten liquide middelen	2.196	-	1.065	502	196	151	370	856	1.614	2.647	3.959	5.554
Rentebaten lening groepsmaatschappij	6.188-	3.094-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rentelasten rekening-courant groepsmaatschappij	11.476-	3.788-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rentelasten financieringsfonds	36.050-	111.350-	222.700-	222.700-	222.700-	222.700-	222.700-	222.700-	222.700-	222.700-	222.700-	222.700-
Rentelasten hypothecaire lening	34.074-	228.982-	447.176-	430.361-	413.547-	396.732-	379.918-	363.103-	346.288-	329.474-	312.659-	296.038-
Rentelasten rekening-courant bank	99.417-	45.000-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rente en kosten bank	2.000-	77.000-	2.000-	2.000-	2.000-	2.000-	2.000-	2.000-	2.000-	2.000-	2.000-	2.000-
	187.009-	469.214-	670.810-	654.559-	638.050-	621.281-	604.248-	586.947-	569.374-	551.527-	533.400-	515.184-
Resultaat voor VPB	**59.607-**	**45.938-**	**274.983**	**300.692**	**326.753**	**353.171**	**379.949**	**407.092**	**434.605**	**462.492**	**490.759**	**519.216**
VPB	21.665-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Mutatie latente VPB	9.754-	55.117-	102.297-	102.297-	102.297-	102.297-	102.297-	102.297-	102.297-	102.297-	102.297-	102.297-
	11.911	55.117-	102.297-	102.297-	102.297-	102.297-	102.297-	102.297-	102.297-	102.297-	102.297-	102.297-
Resultaat na VPB	**47.696-**	**101.055-**	**172.686**	**198.395**	**224.456**	**250.873**	**277.651**	**304.794**	**332.307**	**360.195**	**388.461**	**416.919**
CASH FLOW												
Resultaat na VPB	-	101.055-	172.686	198.395	224.456	250.873	277.651	304.794	332.307	360.195	388.461	416.919
Bij: Afschrijving	-	176.350	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bij: mutatie latente belastingen	-	55.117	102.297	102.297	102.297	102.297	102.297	102.297	102.297	102.297	102.297	102.297
Bij: Mutatie borg	-	209.744	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bij: Afname werkkapitaal debet	-	440.358	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bij: Vermogensstorting	-	950.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bij: Toevoeging obligatieleningen	-	3.500.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bij: Toevoeging hypothecaire leningen	-	8.360.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Af: mutatie kortlopende schulden	-	3.361.500-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Af: Add investeringen	-	9.876.350-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Af: Aflossing lening van groepsmaatschappijen	-	154.707-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Af: Aflossing hypothecaire lening aflossingsvrij	-	91.446-	331.296-	331.296-	331.296-	331.296-	331.296-	331.296-	331.296-	331.296-	331.296-	316.296-
	-	207.566	228.999-	228.999-	228.999-	228.999-	228.999-	228.999-	228.999-	228.999-	228.999-	213.999-
Netto cash flow	-	106.511	56.313-	30.604-	4.543-	21.875	48.653	75.796	103.309	131.196	159.463	202.920
Beginstand liquide middelen	-	36	106.547	50.234	19.631	15.088	36.963	85.615	161.411	264.719	395.915	555.378
Eindstand liquide middelen vrij beschikbaar	**-**	**106.547**	**50.234**	**19.631**	**15.088**	**36.963**	**85.615**	**161.411**	**264.719**	**395.915**	**555.378**	**758.298**
Rendement na vpb / totale huurinkomsten	-13%	-13%	16%	18%	20%	22%	24%	26%	28%	30%	32%	34%
Direct rendement (resultaat na vpb/ eigen vermogen)	-8%	-6%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	9%	9%
Debt Service Capacity Ratio bank (senior debt)		1,16	1,21	1,25	1,30	1,34	1,38	1,43	1,48	1,53	1,59	1,69
Indirect ongerealiseerd rendement (toename eigen vermogen)			11%	11%	11%	11%	11%	11%	11%	11%	10%	10%

2. De financiering geschiedt vanuit drie 'hoofdbronnen': bancair (oorspronkelijk groot € 9.440.000, per ultimo 2014 pro resto € 9.326.440, zijnde 62,4% van het balanstotaal), middels Obligatieleningen (€ 3.500.000, zijnde 23,4% van het balanstotaal per ultimo 2014) en als derde hoofdbron voor het overige met eigen vermogen (per ultimo 2014 € 1.630.109, zijnde 10,9% van het balanstotaal);
3. Deze prognose heeft betrekking op de vastgoedinvesteringen van ZIO Zorgvastgoed B.V. in de volgende vastgoedprojecten (zie hoofdstuk 4 voor gedetailleerde informatie):
   a. **Wijkcentrum Amby:** Severenstraat 4A01 t/m 4A03, 6225 AR Maastricht (kadastraal bekend als gemeente Maastricht, sectie C, nummer 2795, appartementsindex A1);
   b. **Wijkcentrum Amby:** Severenplein 26 en 26A, 6225 AZ Maastricht (kadastraal bekend als gemeente Maastricht, sectie R, nummer1086);
   c. **Wijkcentrum Wittevrouwenveld:** Marconistraat 1 en 3, 6224 GC Maastricht (kadastraal bekend als gemeente Maastricht, sectie G, nummer 6329, appartementsindexen A56, A57 en A58);
   d. **Wijkcentrum Caberg:** Clavecymbelstraat 53A, 55A, 57A, 59A en 61A, 6217 CR Maastricht (BLOK 1, kadastraal bekend als gemeente Maastricht, sectie L, nummers 4291 + 4148 (gedeeltelijk);
   e. **Wijkcentrum Caberg:** Clavecymbelstraat 71A, 73A, 75A en 77A, 6217 CS Maastricht (BLOK 2, kadastraal bekend als gemeente Maastricht, sectie L, nummers 4291 + 4148 (gedeeltelijk))
   f. **Zorgpark Scharn:** Vijverdalseweg 2 en 4A01 t/m 4C02 te Maastricht (kadastraal bekend als gemeente Maastricht, sectie R, nummer 1854);
4. Op 17 december 2013 is het object Zorgpark Scharn (cluster II) getaxeerd door Van de Laar Makelaars B.V. ;
5. De vrije verkoopwaarde van cluster I in verhuurde staat is getaxeerd op € 5.120.000. Omdat de afwijking van de eerdere taxatie en balanswaarde (€ 5.130,000) niet materieel is, heeft de controlerend accountant geen herwaardering in de balans opgenomen;
6. De vrije verkoopwaarde van cluster II in verhuurde staat is getaxeerd op € 9.700.000;
7. In de balans is een gestort eigen vermogen opgenomen van € 1.816.000, bestaande uit een aandelenkapitaal van € 18.000, een agioreserve van € 848.000 en een additionele agiostorting van € 950.000, in juli 2014 bij de overdracht van



het onroerend goed gestort door de aandeelhouders. Hiermee wordt een gedeelte van de aankoop van het zorgcomplex in cluster II gefinancierd en wordt voldaan aan de gewenste financieringsverhouding, waarbij het eigen vermogen minsten 10% van de totale financiering bedraagt;

8. In de prognose zijn Obligatieleningen opgenomen voor een totaalbedrag van € 3.500.000, bestaande uit Obligatielening 1 met een omvang van nominaal € 2.500.000 tegen een rentevoet van gemiddeld 6,5% en Obligatielening 2 met een omvang van nominaal € 1.000.000 tegen een rentevoet van gemiddeld 5,5%;
9. Als uitgangspunt voor de berekening van de gemiddelde rente van Obligatielening 2 is aangenomen dat Obligatielening 2 voor 50% middels 5-jarige Obligaties en 50% middels 10-jarige Obligaties wordt uitgegeven, zoals de verhouding in Obligatielening 1 daadwerkelijk is;
10. In de prognose zijn de bancaire leningen voor cluster I en voor cluster II gezamenlijk opgenomen. Er wordt rekening gehouden met een aflossing op deze financiering van € 331.296 per jaar met ingang van 2015, conform de huidige vigerende financieringsovereenkomsten. De financieringen zijn afgesloten met de huisbank (ABN AMRO Bank) middels opname van twee leningen. De interest op lening I (in aanvang groot € 8.360.000) bedraagt euribor plus een opslag van 4,15% en op lening II (in aanvang groot € 1.080.000) bedraagt euribor plus een opslag van 2,0%. In de prognose is uitgegaan van een euribortarief van 1%;
11. Het uitgangspunt is dat de waarde van het onroerend goed bij verkoop op ieder moment tenminste het geïnvesteerde bedrag en totaal gefinancierde bedrag (door bank, Obligatiehouders en eigen vermogen) zal opbrengen. Ervan uitgaande dat tussentijds aan alle (rente-) verplichtingen is voldaan, zal bij verkoop eerst aflossing van de bancaire financieringen plaatsvinden, gevolgd door aflossing aan de beleggers in Obligaties;
12. Het restant komt toe aan de eigen vermogensverschaffers. Indien niet aan alle tussentijdse (rente-) verplichtingen is voldaan, zullen de achterstallige renten en eventuele kosten eerst worden opgeteld bij de vordering (en aflossing) van de bank, respectievelijk ZIO Zorgvastgoed B.V., in de aangegeven volgorde (zie ook § 2.9 "Aflossings- en herfinancieringsrisico");
13. De post "Borg" op de balans representeert voor iedere huurder 3 maanden huur en een schatting van 3 maanden voorschot servicekosten (energie, water).

3.4.4. Invloed van ZIO Zorgvastgoed B.V. op de uitkomst van de prognoses

De prognoses in dit hoofdstuk zijn gebaseerd op de aannames zoals die hiervoor zijn toegelicht. Op een aantal factoren die deze aannames en daarmee de uitkomst van de prognoses beïnvloeden kan ZIO Zorgvastgoed B.V. (of haar bestuurders) **invloed** (geheel of in enige mate) uitoefenen. Factoren waarop in enige mate invloed kan worden uitgeoefend zijn de niet van overheidswege bepaalde factoren betreffende de exploitatie (waaronder de kosten van verzekeringen, de kosten voor gas water en licht, de huurinkomsten, de kosten van de accountant, de onderhoudskosten, de beheersvergoeding en de kosten voor - en de financiële haalbaarheid van - de eventuele herfinanciering van cluster I en II).

Anderzijds zijn er factoren waarop ZIO Zorgvastgoed B.V. (of haar bestuurders) **totaal geen invloed** kan uitoefenen, zoals veranderende wetgeving of veranderend overheidsbeleid, de financiële gegoedheid van de huurder(s) die mogelijk tot gevolg kan hebben dat een huurder niet aan zijn verplichtingen kan voldoen hetgeen huurderving en/of leegstand tot gevolg kan hebben, de algemene economische ontwikkelingen (waaronder de inflatie) en de op de inflatie gebaseerde indexering van de huur (die in belangrijke mate bepalend zijn voor de huuropbrengsten en de eventuele verkoopopbrengsten van het onroerend goed en eveneens bepalend zijn voor het niveau van de kosten die ZIO Zorgvastgoed B.V. zal maken), de belastingen en zakelijke lasten.

3.5 Belangrijkste beleidscondities van ZIO Zorgvastgoed B.V., waarop Stichting Toezicht Obligaties ZIO Zorgvastgoed toezicht uitoefent

Structureel dient te worden voldaan aan de onderstaande beleidscondities, waarop de Stichting Toezicht nadrukkelijk toeziet. De Stichting Toezicht zal, zodra zij hiervan op de hoogte is, onverwijld aan de Obligatiehouders melden, wanneer door ZIO Zorgvastgoed B.V. wordt afgeweken van deze voorwaarden. Deze voorwaarden vloeien voort uit een combinatie van de voorwaarden zoals vastgelegd in de volgende belangrijke overeenkomsten:

- De Obligatievoorwaarden (zie Bijlage V);
- De voorwaarden zoals vastgelegd in de statuten van ZIO Zorgvastgoed B.V. en Stichting Toezicht Obligaties ZIO Zorgvastgoed (zie Bijlagen I en II);
- De bank heeft als voorwaarde een hoofdelijke verbondenheid van de aandeelhouders van ZIO Zorgvastgoed B.V. (Stichting

ZIO ZORGVASTGOED B.V. PROGNOSE
Project cluster I plus Scharn

Alle bedragen zijn in euro, tenzij anders vermeld

BALANS	31-12-13	31-12-14	31-12-15	31-12-16	31-12-17	31-12-18	31-12-19	31-12-20	31-12-21	31-12-22	31-12-23	31-12-24
ACTIVA												
Materiële vaste activa												
Investering grond	1.600.000	1.600.000	1.600.000	1.600.000	1.600.000	1.600.000	1.600.000	1.600.000	1.600.000	1.600.000	1.600.000	1.600.000
Investering gebouwen	3.530.000	13.230.000	13.230.000	13.230.000	13.230.000	13.230.000	13.230.000	13.230.000	13.230.000	13.230.000	13.230.000	13.230.000
	5.130.000	14.830.000	14.830.000	14.830.000	14.830.000	14.830.000	14.830.000	14.830.000	14.830.000	14.830.000	14.830.000	14.830.000
Overige vorderingen												
Debiteuren en overige vorderingen	440.358	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Liquide middelen totaal	**36**	**106.547**	**50.234**	**19.631**	**15.088**	**36.963**	**85.615**	**161.411**	**264.719**	**395.915**	**555.378**	**758.298**
	5.570.394	14.936.547	14.880.234	14.849.631	14.845.088	14.866.963	14.915.615	14.991.411	15.094.719	15.225.915	15.385.378	15.588.298
PASSIVA												
Eigen vermogen												
Ingelegd kapitaal	866.000	1.816.000	1.816.000	1.816.000	1.816.000	1.816.000	1.816.000	1.816.000	1.816.000	1.816.000	1.816.000	1.816.000
Herwaarderingsreserve	168.934	168.934	168.934	168.934	168.934	168.934	168.934	168.934	168.934	168.934	168.934	168.934
Overige reserves	206.074-	253.770-	354.825-	182.139-	16.256	240.714	491.585	769.237	1.074.031	1.406.338	1.766.533	2.154.994
Resultaat boekjaar	47.696-	101.055-	172.686	198.395	224.456	250.873	277.651	304.794	332.307	360.195	388.461	416.919
	781.164	1.630.109	1.802.795	2.001.190	2.225.646	2.476.519	2.754.171	3.058.965	3.391.272	3.751.467	4.139.928	4.556.847
Voorzieningen onderhoud												
Klein Onderhoud beginsaldo plus dotatie	-	-	-	44.907	45.356	45.809	46.268	46.730	47.198	47.670	48.146	48.628
Klein onderhoud opname	-	-	-	44.907-	45.356-	45.829-	46.268-	46.730-	47.198-	47.670-	48.146-	48.628-
Klein onderhoud eindsaldo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Groot onderhoud beginsaldo plus dotatie	-	-	44.462	44.907	45.356	45.809	46.268	46.730	47.198	47.670	48.146	48.628
Groot onderhoud opname	-	-	44.462-	44.907-	45.356-	45.809-	46.268-	46.730-	47.198-	47.670-	48.146-	48.628-
Groot onderhoud eindsaldo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Latente belastingverplichting	72	55.189	157.486	259.783	362.081	464.378	566.675	668.973	771.270	873.567	975.865	1.078.162
Langlopende schulden												
Leningen van groepsmaatschappijen	154.707	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Obligatieleningen	-	3.500.000	3.500.000	3.500.000	3.500.000	3.500.000	3.500.000	3.500.000	3.500.000	3.500.000	3.500.000	3.500.000
Hypothecaire lening	1.057.886	9.326.440	8.995.144	8.663.848	8.332.552	8.001.256	7.669.960	7.338.664	7.007.368	6.676.072	6.344.776	6.028.480
Borg	60.129	269.873	269.873	269.873	269.873	269.873	269.873	269.873	269.873	269.873	269.873	269.873
	1.272.722	13.096.313	12.765.017	12.433.821	12.102.425	11.771.129	11.439.833	11.108.537	10.777.241	10.445.945	10.114.649	9.798.353
Kortlopende schulden												
Rekening-courant banken	2.164.322	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rekening-courant groepsmaatschappijen	757.599-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
BTW Herziening	-	154.936	154.936	154.936	154.936	154.936	154.936	154.936	154.936	154.936	154.936	154.936
Crediteuren en overige schulden	594.515	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3.516.436	154.936	154.936	154.936	154.936	154.936	154.936	154.936	154.936	154.936	154.936	154.936
	5.570.394	**14.936.547**	**14.880.234**	**14.849.631**	**14.845.088**	**14.866.963**	**14.915.615**	**14.991.411**	**14.094.719**	**15.225.915**	**15.385.378**	**15.588.298**

ZIO en Zorg Vastgoed Management B.V.) bedongen, om onderstaande condities, waaronder de bancaire financiering mede is verstrekt, direct of indirect te borgen.

De condities zijn:

- De door Obligatiehouders ingelegde middelen dienen uitsluitend en voor 100% ter (her-) financiering van de door ZIO Zorgvastgoed B.V. aangekochte en verhuurde zorgvastgoedcomplexen in cluster I en II;
- De directie / bestuurders van ZIO Zorgvastgoed B.V. hebben zich gecommitteerd om (minstens) 10% van de herfinanciering aan kapitaal inbrengen;
- Indien het eigen vermogen van ZIO Zorgvastgoed B.V. structureel lager dan 10% van het balanstotaal is, dienen de aandeelhouders van ZIO Zorgvastgoed B.V. additioneel eigen vermogen in te brengen;
- De Stichting Toezicht treedt op als een onafhankelijk toezichthouder namens de Obligatiehouders. De Stichting Toezicht heeft vanzelfsprekend inzage in balans en jaarrekening en toegang tot onderliggende financiële gegevens van ZIO Zorgvastgoed B.V.;
- De, in het kader van haar activiteiten, te maken bestuurs- en beheerskosten, zullen aan de Stichting Toezicht worden vergoed door ZIO Zorgvastgoed;
- Vanaf 2012 wordt op de jaarrekening van ZIO Zorgvastgoed B.V. accountantscontrole toegepast en dient jaarlijks een goedkeurende accountantsverklaring te worden afgegeven;
- Jaarlijks zal tijdens de hierboven genoemde accountantscontrole steeds opnieuw worden gecontroleerd of ZIO Zorgvastgoed B.V. zich houdt aan de solvabiliteits- en leningsvoorwaarden, die met de Obligatiehouders en met de bank zijn afgesproken en of de bepalingen uit de statuten van de worden nageleefd.

HOOFDSTUK 4 Beschrijving van de zorgvastgoedprojecten

4.1 Project Caberg (cluster I)

In de Maastrichtse wijk Caberg, aan de Clavecymbelstraat, is ZIO Zorgvastgoed B.V. eind december 2011 gestart met de realisatie van een eerstelijns zorgcentrum. Dit zorgcentrum is in juni 2012 officieel geopend en opgeleverd aan de 7 verschillende, doch samenwerkende, huurders, bestaande uit een huisartsenpraktijk, een logopedie praktijk, een diëtist praktijk Groene Kruis, een vestiging thuiszorg Groene Kruis, een fysiotherapie praktijk, een vestiging van Zorgpunt en een Riagg.

4.2 Project Amby (cluster I)

In de Maastrichtse wijk Amby, aan de Severenstraat en aan het Severenplein, is de verbouwing van het oude Rabobank pand naar een nieuw multidisciplinair gezondheidscentrum gerealiseerd. Twee huisartsenpraktijk hebben hun intrek genomen. Het Medisch Coördinerend Centrum ('Tipp') heeft zijn intrek genomen op de bovenverdieping. Tevens bevindt zich een fysiotherapie praktijk in het eerstelijns zorgcentrum.

4.3 Project Wittevrouwenveld (cluster I)

In de Maastrichtse wijk Wittevrouwenveld, aan de Marconistraat, is ZIO Zorgvastgoed B.V. in januari 2012 gestart met de realisatie van een multidisciplinair centrum waarin twee huisartsenpraktijken, een fysiotherapiepraktijk, een logopediepraktijk en "Groenekruis-Domicura" hun intrek hebben genomen in september 2012.

4.4 Project Zorgpark Scharn (cluster II)

In de Maastrichtse wijk Scharn, Vijverdalseweg, is een uniek multidisciplinair gezondheidscentrum gerealiseerd. Naast de eerstelijn wordt hier ook voor het eerst in anderhalvelijns zorg voorzien.

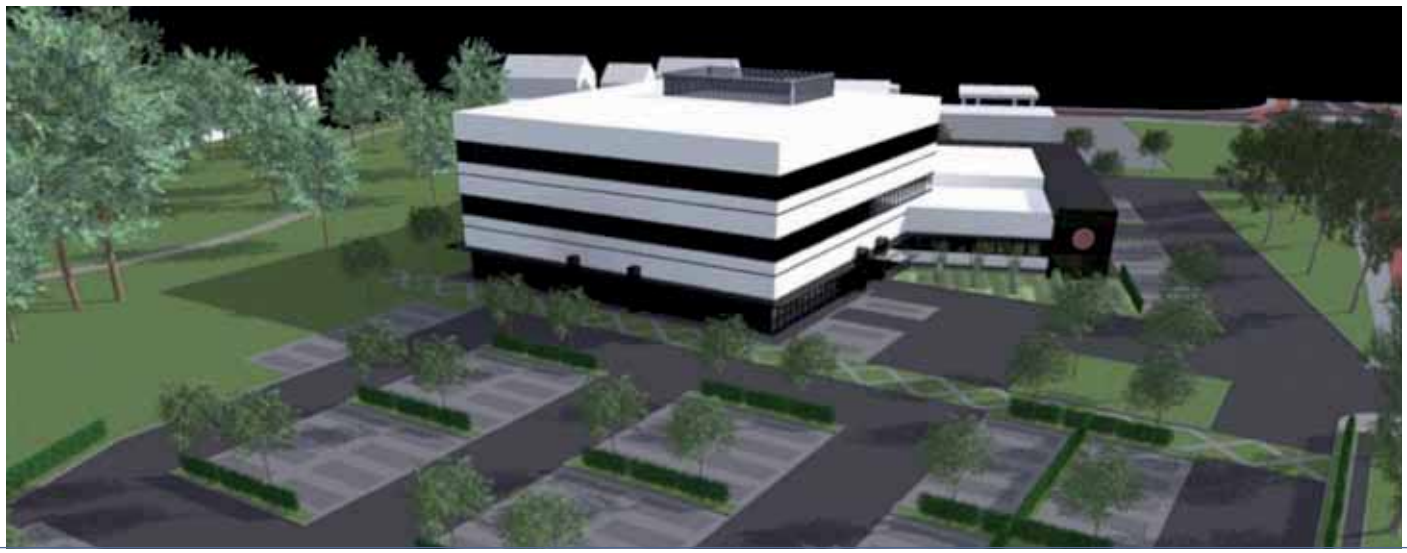


Hierbij worden bepaalde specialismen uit het ziekenhuis naar het centrum getrokken. Belangrijke voordelen zijn zorgkostenbesparingen, multidisciplinair overleg en een betere bediening van de patiënt. Verder wordt in het complex de nieuwe regionale ambulancevoorziening gerealiseerd van GGD Zuid-Limburg.
Donderdag 15 augustus 2013 werd onder grote belangstelling van de betrokkenen en met veel enthousiasme het startsein gegeven voor de bouw van Zorgpark Scharn. Inspirerende toespraken van wethouder van Onderwijs, Welzijn en Zorg Mieke Damsma en directeur van ZIO Guy Schulpen luidden de officiële handeling in. De oplevering heeft in juli 2014 plaatsgevonden. De officiële opening vond plaats op 19 september 2014. Het complex heeft een verhuurde vloeroppervlakte van ca. 3800m^2 en zal o.a. de volgende partijen gaan huisvesten:

- Twee huisartsenpraktijken
- Een fysiotherapiepraktijk
- Een logopediepraktijk
- GroenekruisDomicura
- Stadspolie anderhalvelijns ZIO / AZM
- Apotheek
- GGD-RAV
- GGD-kantoren
- Gehoorcentrum
- Tandartspraktijk

Enkele artist impressies:





HOOFDSTUK 5 Ontwikkelingen in de zorgsector en de rol van Stichting ZIO en ZIO Zorgvastgoed B.V.



5.1 Ontwikkelingen in de zorgsector

In de zorgsector zijn grote veranderingen gaande. Hieraan ligt een aantal ontwikkelingen ten grondslag zoals:

1. toenemende volume-vraag (vergrijzing, toeneming chronische ziekten, levensstijlproblemen);
2. kosten (meer geneeskundige behandeling mogelijk, meer technologische mogelijkheden en de burger is zorgconsument geworden);
3. meer vrouwen vullen geneeskundige functies in (75% van de artsen in opleiding is momenteel vrouw), met als gevolg een toenemende wens voor parttime invulling en samenwerking;
4. De (fysieke) samenwerking en capaciteit (m^2) één van de meest prangende knelpunten om te komen tot vraaggerichte, rendabele eerstelijnszorgcentra is;
5. Het verhuizen naar, c.q. ontwikkelen van nieuwe praktijklocaties, bijzonder tijdrovend is en veelal niet past bij de deskundigheid van de hulpverlener.

Deze ontwikkelingen eisen dat de zorg gereorganiseerd moet worden en dat de stijgende kosten een halt moet worden toegeroepen.

De kosten voor de zorg in de eerste lijn (huisarts, fysiotherapeut etc.) zijn vele malen lager dan de kosten voor de tweede lijn (ziekenhuizen) die gericht is op specialistische behandelingen. (90% van de zorg wordt geleverd in de eerste lijn tegen nog geen 10% van de totale kosten van de gezondheidszorg.)

Derhalve dient de eerste lijn te worden versterkt om zoveel mogelijk klachten in of vanuit de eerste lijn te behandelen en de tweede lijn komt pas aan de beurt als dit echt nodig is.

De eerstelijns hulp moet dicht bij huis worden geconcentreerd en de beroepsgroepen in de eerste lijn moeten met elkaar samenwerken om geïntegreerde zorg te kunnen leveren, processen te versnellen en informatie uit te wisselen (dit is o.a. gestimuleerd door het invoeren van keten DBC's; diagnose-behandelcombinaties).

De beschreven ontwikkelingen brengen onherroepelijk veranderingen in het zorgaanbod met zich mee. Regionale eerstelijns organisaties spelen hier, als overkoepelend orgaan, een doorslaggevende rol in.

5.2 Rol Stichting ZIO en ZIO Zorgvastgoed B.V.

De Stichting ZIO, als overkoepelende eerstelijns zorgorganisatie in de regio Maastricht en Heuvelland. werkt nauw samen met zorgverzekeraar VGZ, welke marktleider is in de regio Maastricht en Heuvelland. Dit heeft ertoe geleid dat partijen in 2011 een strategische alliantie met elkaar hebben gesloten. Binnen deze strategische alliantie zijn diverse pijlers benoemd waarop beide partijen de komende jaren willen inzetten om de zorg doelmatiger te maken. Dit heeft erin geresulteerd dat in het werkgebied van Stichting ZIO een 'shared savingsmodel' als pilot wordt ingevoerd. De kostenbesparingen die kunnen worden gerealiseerd door op de in de strategische alliantie benoemde pijlers te interveniëren zullen worden verdeeld tussen verzekeraar (die weer een deel zal teruggeven aan de patiënt via verlaging van de premie) en Stichting ZIO (c.q. de aangesloten partijen bij de Stichting ZIO). Op deze wijze wordt een prikkel ingebouwd voor alle partijen om de kosten te verlagen.

Het samenwerken en leveren van geïntegreerde zorg binnen de eerste lijn wordt nadrukkelijk gestimuleerd en gefaciliteerd als eerstelijns multidisciplinaire zorgaanbieders zich vestigen in één eerstelijns zorgcentrum.

ZIO Zorgvastgoed B.V. is opgericht vanuit de ambitie om:

a. een zorgvastgoed concept te ontwikkelen, dat aansluit bij het verwezenlijken van gemeenschappelijke eerstelijns zorgcentra;
b. het initiatief te nemen om dergelijke zorgcentra in eerste instantie te (doen) ontwikkelen in de regio Maastricht en Heuvelland;
c. een financieringsstructuur op te zetten, welke de ontwikkeling en verhuur van de bedoelde eerstelijns zorgcentra, per cluster van enkele zorgcentra, op een overzichtelijke en realistische wijze mogelijk maakt;
d. het ontwikkelde concept uit te rollen naar andere regio's in Nederland, via Stichting ZIO en VZG.

Bovenstaande ambities a) tot en met c) zijn inmiddels gerealiseerd. In de regio Maastricht en Heuvelland zijn clusters I en II gerealiseerd.

Ten aanzien van ambitie d) worden inmiddels vergevorderde gesprekken gevoerd door ZIO Zorgvastgoed B.V. en VZG met overkoepelende eerstelijns zorgorganisaties in andere regio's in Nederland. Onder andere in Overijssel, Brabant en Noord-Holland bestaat zeer serieuze belangstelling om het in Maastricht ontwikkelde multidisciplinaire eerstelijns zorgvastgoed concept te kopiëren.

5.3 Historie en achtergrond

Sinds 2011 is VZG bezig haar visie daadwerkelijk tot uitvoering te brengen en is men aanbeland bij het opzetten van de eerstelijnszorgcentra via ZIO Zorgvastgoed B.V. De rol die daarbij specifiek voor VZG is bestemd is het financieren, ontwikkelen en beheren van de zorgcentra. VZG ontwikkelt zelf vastgoed maar koopt ook objecten van derden tegen marktconforme prijzen. In Maastricht heeft dat inmiddels geresulteerd in het opstarten van de eerste zorgcentra. VZG heeft daarbij de samenwerking gezocht met de Regionale Huisartsen Zorggroep Maastricht (voorheen 'RHZ', per 1 november 2012 "Stichting ZIO"). Samen met Stichting ZIO en de bij haar aangesloten dienstverleners heeft VZG bekeken welke behoeften er in Maastricht en Zuid-Limburg waren op het gebied van de zorgcentra en waar die centra het best zouden kunnen worden gevestigd. Zoals opgemerkt zijn hier vanwege het groot maatschappelijke belang ook de gemeente en provincie bij betrokken geweest. VZG kan met haar Nationale wijkscan een belangrijke bijdrage leveren aan de verplichtingen en opgaven die de gemeenten hebben. Door VZG en Stichting ZIO is ZIO Zorgvastgoed B.V. opgericht, die eigenaar wordt van de zorgcentra.

In Maastricht heeft Stichting ZIO samen met de gemeente Maastricht op basis van de Nationale Wijk-scan een spreidings- en capaciteitsplan vastgesteld. Dit plan is de basis voor een toekomst-bestendige infrastructuur ten behoeve van de eerstelijns gezondheidszorg. Hierbij staat centraal dat de zorg dicht bij de burger gelokaliseerd is en zoveel mogelijk centraal in de wijk. Daarnaast is een aantal plekken in de stad aangeduid waar grotere buurt en/of wijk overstijgende multidisciplinaire centra kunnen worden gevestigd.

Inmiddels zijn er voor Maastricht 6 projecten concreet uitgewerkt en is men voor nog diverse andere projecten in onderhandeling. Dit betreffen projecten in zowel Maastricht als in de omliggende gemeentes. In totaal zullen naar verwachting in de regio Maas-



tricht en Heuvelland zo'n 13 projecten worden opgezet. Ook andere regio's in Nederland hebben dit concept inmiddels omarmd en werken aan een toekomstbestendige gezondheidszorg infrastructuur.

Dit Prospectus behelst de uitgifte van Obligaties ter grootte van € 1.000.000, voor de herfinanciering van uitsluitend het project, te Scharn, cluster II,. De projecten in de Maastrichtse wijken Caberg, Amby en Wittevrouwenveld, tezamen cluster I zijn geherfinancierd middels een eerste Obligatie-uitgifte medio 2014, groot € 2.500.000.

In een later stadium zullen eventuele nieuwe projecten steeds in een volgend cluster worden opgestart. Dat zal dan separaat worden gefinancierd en staat los van de huidige herfinanciering. Voor nieuw aangekochte projecten zal een tweede vastgoedvennootschap worden opgericht. Deze zullen niet worden toegevoegd aan de balans van ZIO Zorgvastgoed B.V., zodat dit geen enkele invloed zal hebben voor de Obligatiehouders van ZIO Zorgvastgoed B.V.


J.V. van Steijn

HOOFDSTUK 6 Financiering



6.1 Financiering algemeen en specifiek voor cluster II

Nadat via de wijk-scan de wensen en behoeften van de eerstelijns zorg zijn vastgesteld en eerstelijns zorgverleners bereid zijn om volgens het samenwerkingsconcept te gaan werken, wordt uitgekeken naar geschikte locaties om te (her-)ontwikkelen. En vervolgens wordt er in nauw overleg met de zorgverleners een ontwikkelplan uitgewerkt.
De ontwikkeling van zorgcentra zal zowel plaatsvinden door middel van herontwikkeling van bestaand (aan te kopen) vastgoed als via nieuwbouw.
Pas nadat minimaal 80% van de te ontwikkelen locatie is verhuurd, wordt door ZIO Zorgvastgoed B.V. de ontwikkelopdracht aan VZG gegeven. VZG koopt de locatie en start voor eigen rekening en risico de ontwikkeling, volgens het overeengekomen ontwikkelplan. Tevens wordt afgesproken voor welke prijs ZIO Zorgvastgoed B.V. het project na voltooiing koopt van VZG. De enige uitzondering hierop wordt gevormd door de rechtstreekse aankoop van de grond voor Scharn (cluster II) door ZIO Zorgvastgoed B.V., welke transactie overigens retrospectief is teruggedraaid in 2012.

Financiering van de koop van het ontwikkelde project door ZIO Zorgvastgoed B.V. vindt in eerste instantie plaats vanuit Stichting ZIO. Later, zodra eventueel enige projecten tezamen in een cluster kunnen worden samengebracht, vindt herfinanciering van het cluster plaats.

De herfinanciering van ZIO Zorgvastgoed B.V. voor het cluster behelst steeds een combinatie van eigen vermogen, Obligatie leningen en bancaire financiering. ZIO Zorgvastgoed B.V. streeft naar de volgende financieringsverhouding: circa 60% - 65% bancaire leningen, circa 25% - 30% obligatieleningen en circa 10% eigen vermogen.

Met de ABN AMRO (Corporate Clients) zijn reeds in 2011 financiering-arrangementen uitgewerkt. Aangezien vastgoedfinanciering heden niet eenvoudig is, maar het in dit geval een bijzondere vorm van vastgoed betreft, lopen de contacten tot op het niveau van de Raad van Bestuur van de ABN AMRO, om de eisen en voorwaarden, te stellen aan dit soort projecten, aan te passen (en dus niet de normen van commercieel vastgoed hierop los te laten).

Conform bovenstaand concept dient heden herfinanciering van cluster II plaats te vinden.
De bancaire herfinanciering is reeds vastgelegd. De belangrijkste voorwaarden en covenants hiervan zijn:

- Er mogen vanuit ZIO Zorgvastgoed B.V. op geen enkele wijze winstuitkeringen plaatsvinden;
- De "debt service capacity ratio" (= EBITDA / som van betaalde interesten en aflossingen) dient vanaf 1 januari 2015 minimaal 1,15 te bedragen;
- Er dient jaarlijks een door een accountant goedgekeurde jaarrekening te worden opgesteld en overlegd.

Zie voor een overzicht van alle op dat moment geldende voorwaarden, condities en gestelde zekerheden ten behoeve van de bancaire financiering, pagina 17 in het jaarverslag 2013 van ZIO Zorgvastgoed B.V. In §2.2 worden de risico's hiervan nader toegelicht.









6.2 Stichting Toezicht Obligaties ZIO Zorgvastgoed

In september 2011 is de Stichting Toezicht Obligaties ZIO Zorgvastgoed notarieel opgericht. De Stichting Toezicht heeft zich ten doel gesteld om namens de Obligatiehouders toezicht te houden op naleving van de voorwaarden waaronder herfinanciering uit de private sector, te realiseren door middel van uitgiftes van Obligaties, plaatsvindt. De Stichting Toezicht functioneert zonder winstoogmerk.
Het grote voordeel van de herfinanciering in clusters aan ZIO Zorgvastgoed B.V., is dat de afzonderlijke beleggingen van private investeerders gezamenlijk worden aangewend voor de financiering van vier te financieren praktijkcentra, met ieder meerdere huurders (in totaal 26 in clusters I en II) met langjarige contracten. Dit leidt tot een spreiding van de risico's die gerelateerd zijn aan de huurders voor de private investeerder. Het debiteurenrisico en het leegstandsrisico wordt immers gespreid over 26 huurders / debiteuren.
De Stichting Toezicht zal tevens de organisatie van de jaarlijkse en eventueel tussentijdse "vergadering van Obligatiehouders" ter hand nemen, alsmede zorgdragen voor eventuele mededelingen aan de Obligatiehouders, welke zij in het belang van de Obligatiehouders acht, buiten de vergadering om.

Dit Prospectus behelst de uitgifte van Obligaties voor de herfinanciering van uitsluitend het multifunctionele zorgcomplex te Scharn (cluster II). De overige 3 projecten in Maastricht, te weten Caberg, Amby en Wittevrouwenveld, tezamen cluster I, zijn reeds geherfinancierd, onder andere door een eerdere Obligatieuitgifte van € 2.500.000 medio 2014.

In een later stadium zullen nieuwe projecten steeds in een volgend cluster worden opgestart. Dat zal dan separaat worden gefinancierd en staat los van de huidige herfinanciering.

Een deel van de obligatielening zal worden geplaatst bij de zorgverleners, die hun praktijk gaan uitoefenen in de zorgcentra.

HOOFDSTUK 7 Deelnemen aan de uitgifte van obligaties



Het aanbod tot beleggen in Obligaties is gericht aan zowel meerderjarige particulieren als rechtspersonen. Voor definities, zie de Obligatievoorwaarden, in bijlage V.

7.1 Samenvatting hoofdkenmerken van de Obligaties

1. De Obligaties luiden in € (Euro) en worden uitgegeven voor een gezamenlijke nominale waarde van ten hoogste € 1.000.000.
2. De Obligaties worden uitgegeven tegen een Uitgifteprijs van elk nominaal € 10.000.
3. De minimale inschrijving door een belegger bedraagt € 50.000 (exclusief emissievergoeding van 3% over de nominale waarde van de aangekochte Obligaties), derhalve een minimale inschrijving op 5 Obligaties.
4. Er worden zowel Obligaties met een 5-jarige looptijd en een interestvergoeding van 5%, als Obligaties met een 10-jarige looptijd en een interestvergoeding van 6% uitgegeven, naar keuze van de belegger. Rente is betaalbaar op Rente-betaaldatum, per kwartaal achteraf.
5. De 5-jarige Obligaties en de 10-jarige Obligaties zullen in twee separate series – derhalve als een serie van 5-jarige Obligaties en een serie van 10-jarige Obligaties - worden genummerd, vanaf nummer 1.
6. De Obligaties zijn op naam en zullen niet worden belichaamd in een fysiek stuk.
7. De Obligaties hebben een gelijke rang.
8. De Obligaties geven recht op aflossing, rente, eventuele bonusrente en toegang tot, alsmede stemrecht tijdens, de vergadering van Obligatiehouders.
9. Bij de uitgifte van de Obligaties is de belegger éénmalig een emissievergoeding van 3% over de nominale waarde van de aangekochte Obligaties verschuldigd aan de Uitgevende Instelling.
10. Vorderingen van Obligatiehouders, uit hoofde van hoofdsom en / of rente, verjaren na verloop van 5 jaar, vanaf de dag waarop de vordering opeisbaar is geworden.

BELANGRIJKSTE KENMERKEN OBLIGATIE-UITGIFTE

Uitgevende Instelling	ZIO Zorgvastgoed B.V.	
Nominale waarde Emissie	maximaal € 1.000.000 (één miljoen Euro)	
Uitgifteprijs	100%	
Coupure	€ 10.000 (tienduizend Euro)	
Minimale inschrijving	€ 50.000 (exclusief emissievergoeding van 3%), derhalve 5 Obligaties	
Emissievergoeding	éénmalig 3% over bedrag inschrijving bij uitgifte	
Inschrijvingsperiode	Van datum uitgifte Prospectus tot en met 28 februari 2015, behoudens verlenging	
Uitgiftedatum	uiterlijk 28 februari 2015 (behoudens verlenging) of eerder zodra is ingeschreven op 100 Obligaties	
Aflossingsdatum	5 jaar na Uitgiftedatum	10 jaar na Uitgiftedatum
Rentepercentage	5% per annum enkelvoudig	6% per annum enkelvoudig
Bonusrente bij vervroegde aflossing op initiatief Uitgevende Instelling	Contante waarde van 0,25% per kwartaal over afgeloste bedrag over resterende looptijd (berekeningswijze: kwartaal 90 dagen en jaar 360 dagen)	

7.2 Profiel van de belegger

Iedere belegger die overweegt te investeren in Obligaties dient naar de mening van de het bestuur van de Uitgevende Instelling en Stichting Toezicht Obligaties ZIO Zorgvastgoed te voldoen aan, en zich bewust te zijn van, het navolgende:

- U dient kennis te hebben genomen van de volledige tekst van dit prospectus.
- Het betreft een risicodragende belegging.
- U wordt afgeraden om met vreemd vermogen (geleend geld) te investeren in de Obligaties.
- U dient voldoende liquiditeit aan te houden om te kunnen blijven voldoen aan uw verplichtingen, ook op de (middel) lange termijn.
- U dient over voldoende middelen te beschikken om een mogelijk lagere opbrengst uit de Obligaties - of zelfs het volledig uitblijven van enige (terug)betaling op de Obligaties - te kunnen opvangen.
- Waarom u belegt.
- De rol van de Obligaties in uw totale beleggingsportefeuille in het licht van onder meer uw risicoprofiel en -bereidheid.

7.3 Inschrijving en procedure

Inschrijving op de Obligaties staat open gedurende de Inschrijvingsperiode, vanaf het moment van de algemeen verkrijgbaar stelling van dit prospectus tot aan het moment waarop voor alle 100 beschikbare Obligaties is ingeschreven, doch uiterlijk tot en met 28 februari 2015.
De Uitgevende Instelling behoudt zich het recht voor inschrijvingen zonder opgaaf van redenen geheel of gedeeltelijk te weigeren.
De Obligaties worden uitgegeven, zodra is ingeschreven op tenminste 100 Obligaties.

Indien op 28 februari 2015 niet voor tenminste 100 Obligaties is ingeschreven en betaald, behoudt de Uitgevende Instelling zich het recht voor de Inschrijvingstermijn te verlengen of de emissie geen doorgang te laten vinden. Bij verlenging van de inschrijvingstermijn zal worden verlengd totdat alle Obligaties zijn geplaatst, doch uiterlijk tot het verstrijken van de geldigheidsduur van dit Prospectus, 12 maanden na goedkeuring door de Autoriteit Financiële Markten.
Eventuele door investeerders gestorte bedragen (inclusief emissiekosten) worden onverwijld teruggestort indien de emissie wordt afgelast.

De inschrijving vindt plaats door inzending van een volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend Inschrijfformulier (zie bijlage IV), tezamen met de daarin genoemde bijlagen, waaronder een getekende kopie van een geldig legitimatiebewijs, alsmede een volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend exemplaar van de Obligatievoorwaarden (zie bijlage V.), aan het onderstaande adres van de Uitgevende Instelling. Bij deelname door een vennootschap dient tevens een recent uittreksel (niet ouder dan één maand) uit het handelsregister worden meegestuurd.

ZIO Zorgvastgoed B.V.
Wilhelminasingel 81
6221 BG Maastricht

7.4 Toewijzing

De toewijzing van Obligaties vindt plaats op volgorde van ontvangst van de inschrijfformulieren.

De Uitgevende Instelling zal een inschrijver, na de ontvangst van het juist en volledig ingevulde en ondertekende inschrijfformulier en de juiste bijlagen, door middel van een Schriftelijke Kennis-

geving, een bevestiging sturen, met daarin genoemd het aantal toegewezen Obligaties. Tevens zal dit bericht het bedrag van de incasso bevatten en wordt de datum aangegeven waarop het genoemde bedrag geïncasseerd zal worden, tenzij op dat moment nog niet voor ten minste 100 Obligaties is ingeschreven. In dit laatste geval ontvangt de inschrijver daarvan bericht met de aankondiging dat zodra voor ten minste 100 Obligaties is ingeschreven, de datum zal worden medegedeeld, waarop het genoemde bedrag geïncasseerd zal worden.

Behoudens het geval dat de emissie geen doorgang vindt, zijn door ZIO Zorgvastgoed B.V. aanvaardde inschrijvingen definitief en bindend en kunnen deze niet worden verminderd of geannuleerd.

7.5 Betaling

De betreffende inschrijver is verplicht het totaalbedrag van de Obligaties waarop hij heeft ingeschreven, inclusief de emissievergoeding, zoals aangegeven op het Inschrijfformulier, op de Uitgiftedatum te betalen, door middel van een incasso door de Uitgevende Instelling, als wordt aangegeven in de Schriftelijke Kennisgeving (zie hoofdstuk 7.4 hierboven).

De betreffende inschrijver zal ervoor zorgen dat er voldoende saldo op de opgegeven bankrekening staat om bovengenoemde incasso te verrichten. De betreffende persoon verklaart dat hij bevoegd is het akkoord voor deze incasso vanaf de betreffende bankrekening te verrichten en gaat ermee akkoord dat deze betaling tevens strekt tot zijn identificatie.

Eventueel teveel of ten onrechte geïncasseerde bedragen worden onverwijld teruggestort.

7.6 Uitgifte

In de Schriftelijke Kennisgeving waarin wordt vermeld of en, zo ja, hoeveel Obligaties zijn toegewezen dan wel in de (latere) Schriftelijke Kennisgeving met het betalingsverzoek, zal worden vermeld op welke datum de Obligaties worden uitgegeven en tevens het aantal Obligaties dat in totaal op die datum van uitgifte door ZIO Zorgvastgoed B.V. is uitgegeven. Uitgifte vindt in alle gevallen plaats onder de voorwaarde dat zowel de desbetreffende bedragen als de emissiekosten daarvoor succesvol zijn geïncasseerd als hiervoor is aangegeven.

Bij de uitgifte worden de namen en adressen van de Obligatiehouders, het aantal van hun Obligaties en de hoofdsom daarvan, de datum van uitgifte en hun bankrekeningnummer opgenomen in het daartoe bestemde register. Alle uitkeringen op de Obligaties vinden plaats op het bankrekeningnummer dat is opgenomen in dit register. Van de uitgifte ontvangt iedere Obligatiehouder een bevestiging middels een Schriftelijke Kennisgeving. Van de Obligaties worden geen toonder- of bewijsstukken uitgegeven. Levering van de Obligaties vindt plaats door inschrijving in het Register.

7.7 Vroegtijdige aflossing van Obligaties

Alle Obligaties (zowel van uitgifte I als II) kunnen (op initiatief van de Uitgevende Instelling) – gedeeltelijk of geheel - eerder worden afgelost, bijvoorbeeld na verkoop van vastgoed. Eventuele gedeeltelijke voortijdige aflossing van Obligaties aan Obligatiehouders (op initiatief van de Uitgevende Instelling) zal plaatsvinden in verhouding tot het aantal in bezit zijnde Obligaties door die Obligatiehouder. Dat wil zeggen dat het totale aantal af te lossen Obligaties (tegen nominale waarde) van een Obligatiehouder zal worden gedeeld door het totaal aantal uitstaande Obligaties, maal het aantal Obligaties in bezit van die Obligatiehouder, volgens de formule:

$$\frac{\{\text{<\# Obligaties in bezit> x <totaal \# af te lossen Obligaties>}\}}{\text{<totaal \# uitstaande Obligaties>}}$$

Er wordt hierin geen onderscheid gemaakt tussen de Obligatieuitgiften I en II.
Bij –gehele of gedeeltelijke - voortijdige aflossing zal aan een Obligatiehouder op het moment van vervroegde aflossing, op initiatief van de Uitgevende Instelling, een Bonus worden betaald. De Bonus zal bovenop het bedrag van aflossing zal worden betaald.
De hoogte van de Bonus bedraagt de contante waarde van 0,25% interest per kwartaal, over de hoogte van het afgeloste bedrag, pro rata over de resterende looptijd tot de oorspronkelijke Aflossingsdatum.
In de berekeningswijze van rente of bonus zal een maand gemakshalve worden gesteld op 30 dagen, een kwartaal op 90 dagen en een jaar op 360 dagen.
ZIO Zorgvastgoed B.V. streeft ernaar al het zorgvastgoed in clusters I en II uiterlijk 10 jaar na Uitgiftedatum te verkopen of te herfinancieren, waarbij de Obligaties volledig worden afgelost.

In het geval van gewenste tussentijdse verkoop (vóór Aflossingsdatum) van Obligaties door en op initiatief van een Obligatiehouder, is de Obligatiehouder vrij om de Obligaties aan derden aan te bieden en zijn er twee mogelijkheden:

i. De Obligatiehouder vindt zelf een koper en er komt een rechtstreekse overeenkomst tot stand. Koper zal aan de Uitgevende instelling 1% over de nominale waarde van de overgedragen Obligatie(s) voldoen, ter dekking van de administratieve kosten.
ii. De Obligatiehouder vindt zelf geen koper en biedt zijn Obligatie(s) aan de Uitgevende Instelling te koop aan. De Uitgevende Instelling heeft het recht zelf de Obligatie over te nemen tegen een overeen te komen koopprijs, dan wel te bemiddelen en een potentiële koper bij verkoper te introduceren. Een koper, waarvoor de Uitgevende Instelling heeft bemiddeld, dient additioneel een bemiddeling-commissie van 3% van de nominale waarde van de overgedragen Obligatie(s) aan de Uitgevende Instelling te voldoen.

Bijlage X bij dit Prospectus betreft een te gebruiken akte bij de onderhandse verkoop van Obligaties.

7.8 Verklaringen

7.8.1 Verantwoordelijkheidsverklaringen

Verantwoordelijk voor het Prospectus
Uitsluitend ZIO Zorgvastgoed B.V., met statutaire zetel te Maastricht, is verantwoordelijk voor het opstellen van het Prospectus en de juistheid en volledigheid van de informatie in dit Prospectus. ZIO Zorgvastgoed B.V. garandeert dat, na het treffen van alle redelijke maatregelen om zulks te garanderen en voor zover haar bekend, de gegevens in dit Prospectus in overeenstemming zijn met de werkelijkheid en dat geen gegevens zijn weggelaten waarvan de vermelding de strekking van dit Prospectus zou wijzigen.

De aandelen van ZIO Zorgvastgoed B.V., zijn rechtstreeks voor 51% in handen van Stichting ZIO, met als dagelijks bestuur de heren Dr. G.J.C. Schulpen en Dr. C.J.T. van Uden. Het dagelijks bestuur wordt ondersteunt door een Raad van Toezicht. De overige 49% van de aandelen van ZIO Zorgvastgoed B.V. zijn rechtstreeks in handen van Zorg Vastgoed Management B.V. (Z.V.M.), met als enig bestuurder de heer E.R.G. Venghaus.

Besluiten binnen de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van ZIO Zorgvastgoed B.V. worden door een meerderheid van stemmen (51% of meer) bepaald.
De directie, bestaande uit de heer Dr. C. (Caro) J.T. van Uden, de heer Dr. G. (Guy) J.C. Schulpen en de heer E. (Eric) R.G. Venghaus bestuurt ZIO Zorgvastgoed B.V.
De bevoegdheid tot vertegenwoordiging van ZIO Zorgvastgoed B.V. komt toe aan twee gezamenlijk handelende directieleden. Indien de ZIO Zorgvastgoed B.V. een tegengesteld belang zou hebben met één of meer directieleden, is de Algemene Vergadering van Aandeelhouders steeds bevoegd om één of meer personen aan te wijzen om ZIO Zorgvastgoed B.V. te vertegenwoordigen.
De directie is verplicht om de Algemene Vergadering van Aandeelhouders te informeren ingeval van een (mogelijk) tegenstrijdig belang. Zie ook Bijlage I. (statuten en uittreksel KvK van ZIO Zorgvastgoed B.V.).
De bestuurders van de Stichting Toezicht Obligaties ZIO Zorgvastgoed zijn: Prof. Dr. R.N.G. van der Paardt (voorzitter) en Drs. E.L.P.J. Janssens MBA (Penningmeester).
Er is geen sprake van (potentiële) tegenstrijdige belangen tussen de plichten en verantwoordelijkheden van de bestuurders van jegens de Uitgevende Instelling, ZIO Zorgvastgoed B.V., enerzijds en hun eigen belangen anderzijds, noch tussen de plichten en verantwoordelijkheden van de bestuurders van de Stichting Toezicht Obligaties ZIO Zorgvastgoed jegens ZIO Zorgvastgoed B.V. als Uitgevende Instelling enerzijds en hun eigen belangen anderzijds.
Tijdens de bestuursvergadering van 2 juni 2014 is besloten tot het uitgeven van nieuwe Obligaties tot een waarde van nominaal € 1.000.000. Het bestuur van de Stichting Toezicht Obligaties ZIO Zorgvastgoed is hiermee akkoord gegaan. Over deze nieuwe uitgifte zijn de aspirant Obligatiehouders, die zich reeds hadden ingeschreven voor Obligatielening I, geïnformeerd. Ook latere inschrijvers op Obligatielening I en huurders zijn geïnformeerd over de additionele Obligatie-uitgifte. Beiden in de vorm van een algemene bekendmaking. Hen is nog geen aanbod gedaan.

Verantwoordelijk voor de controle van de Jaarstukken
Koenen en Co. Controle B.V., vestiging Maastricht, gevestigd aan de Reinier Nafzgerstraat 104 te Maastricht, is als accountantskantoor van ZIO Zorgvastgoed B.V. verantwoordelijk voor de controle van de financiële informatie van ZIO Zorgvastgoed B.V. De accountant is lid van de Nederlandse Beroepsorganisatie van Accountants (NBA) en is tevens lid van de Samenwerkende Registeraccountants en Accountants-Administratie-consulenten organisatie (SRA) en is voorts in het bezit van de WTA-vergunning.

Ten aanzien van de jaarrekeningen 2010 en 2011 van ZIO Zorgvastgoed B.V. heeft een registeraccountant van Koenen en Co. Controle B.V. een samenstellingsverklaring afgegeven en ten aanzien van de jaarrekeningen 2012 en 2013 een goedkeurende verklaring.
Sinds de datum van bekendmaking van de laatst gepubliceerde gecontroleerde financiële overzichten hebben zich geen negatieve

wijzigingen van betekenis voorgedaan in de vooruitzichten van de Uitgevende Instelling.

Prognoses

Dit Prospectus bevat mededelingen die toekomstverwachtingen uitspreken, onder meer ten aanzien van de financiële positie van ZIO Zorgvastgoed B.V. en de door haar te behalen resultaten. De in dit Prospectus opgenomen verwachtingen, veronderstellingen, analyses, berekeningen, commentaren en prognoses zijn uitsluitend verstrekt ter informatie, maar vormen geen garantie voor rendement op de Obligaties. In bijlage XI treft u een controleverklaring aan van accountant Koenen en Co. Controle B.V. ten aanzien van de controle op de prognoses.

Nota bene: Per 1 januari 2012 zijn de activiteiten van Heuskes Accountants B.V. overgenomen door Koenen en Co.

Taxatierapporten

De volledige taxatierapporten en factsheets met betrekking tot de te herfinancieren zorgvastgoed projecten in Cluster I, te weten:

- **Wijkcentrum Amby:** Severenstraat 4A01 t/m 4A03, 6225 AR Maastricht (kadastraal bekend als gemeente Maastricht, sectie C, nummer 2795, appartementsindex A1);
- **Wijkcentrum Amby:** Severenplein 26 en 26A, 6225 AZ Maastricht (kadastraal bekend als gemeente Maastricht, sectie R, nummer 1086);
- **Wijkcentrum Wittevrouwenveld:** Marconistraat 1 en 3, 6224 GC Maastricht (kadastraal bekend als gemeente Maastricht, sectie G, nummer 6329, appartementsindexen A56, A57 en A58);
- **Wijkcentrum Caberg:** Clavecymbelstraat 53A, 55A, 57A, 59A en 61A, 6217 CR Maastricht (BLOK 1, kadastraal bekend als gemeente Maastricht, sectie L, nummers 4291 + 4148 (gedeeltelijk);
- **Wijkcentrum Caberg:** Clavecymbelstraat 71A, 73A, 75A en 77A, 6217 CS Maastricht (BLOK 2, kadastraal bekend als gemeente Maastricht, sectie L, nummers 4291 + 4148 (gedeeltelijk))

zijn opgesteld in de periode van 27 september 2012 tot 4 oktober 2012 (cluster I) en 7 december 2012 (cluster II) door Van de Laar Makelaars. Hertaxaties in de vorm van een fact sheet zijn opgesteld per 31 december 2013 door Van de Laar Makelaars.
De volledige taxatierapporten en fact sheets zijn opgenomen in dit Prospectus door middel van verwijzing. De volledige taxatierapporten zijn ter beschikking ten kantore van de Uitgevende Instelling, ZIO Zorgvastgoed B.V., Wilhelminasingel 81, 6221 BG Maastricht, dan wel via de website van ZIO Zorgvastgoed B.V., bereikbaar via www.financieringzorgvastgoed.nl.

Het volledige taxatierapport met betrekking tot het heden te herfinancieren zorgvastgoed project Scharn in cluster II, te weten:

- **Zorgpark Scharn:** Vijverdalseweg 2 en 4A01 t/m 4C02 te Maastricht (kadastraal bekend als gemeente Maastricht, sectie R, nummer 1854)

is opgesteld op 17 december 2013 door Van de Laar Makelaars. Het volledige taxatierapport is opgenomen in dit Prospectus door middel van verwijzing. Hertaxatie in de vorm van een fact sheet zijn opgesteld per 31 december 2013 door Van de Laar Makelaars.
Het volledige taxatierapport is ter beschikking ten kantore van de Uitgevende Instelling, ZIO Zorgvastgoed B.V., Wilhelminasingel 81, 6221 BG Maastricht, dan wel via de website van de StichtingToezicht, bereikbaar via http://www.financieringzorgvastgoed.nl.

Van de Laar Makelaars heeft ingestemd met de ter beschikkingstelling voor inzage van de volledige taxatierapporten, alsmede de fact sheets van cluster I en II ten kantore van de Uitgevende Instelling en ook met de opname van voornoemde volledige taxatierapporten en fact sheets op de website van de Uitgevende Instelling, alsmede met de vorm en context waarin de taxatierapporten en fact sheets op de website zijn opgenomen.

Verkoop en overdrachtsbeperkingen

De afgifte en verspreiding van dit Prospectus alsmede het aanbieden, verkopen en leveren van Obligaties kan in bepaalde jurisdicties onderworpen zijn aan (wettelijke) beperkingen. ZIO Zorgvastgoed B.V. verzoekt personen die in het bezit komen van dit Prospectus zich op de hoogte te stellen van die beperkingen en zich daaraan te houden. ZIO Zorgvastgoed B.V. aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor de gevolgen van het aanbieden, de verkoop of de levering van Obligaties buiten Nederland. Dit Prospectus houdt als zodanig geen aanbod in van enig effect of een uitnodiging tot het doen van een aanbod tot koop van enig effect aan een persoon in enige jurisdictie waar dit volgens de aldaar geldende wet- en regelgeving niet is geoorloofd.

Verenigde Staten van Amerika

De Obligaties zijn noch worden geregistreerd onder the Securities Act of 1933 of onder het relevante recht van enige staat van de Verenigde Staten van Amerika. De Obligaties mogen niet, direct of indirect, aangeboden, uitgegeven, verkocht, verpand, geleverd of

overgedragen worden in de Verenigde Staten van Amerika en mogen slechts aangeboden en verkocht worden in overeenstemming met Regulation S van de Securities Act of 1933.

Europese Economische Ruimte
De Obligaties worden door de Financieringsfonds niet openbaar aangeboden in enige lidstaat van de Europese Economische Ruimte anders dan in Nederland.

Overig
De Obligaties zij gecreëerd onder Nederlands recht. Op dit Prospectus is Nederlands recht van toepassing. Het Prospectus wordt slechts gepubliceerd in de Nederlandse taal. De Jaarstukken van ZIO Zorgvastgoed B.V. zullen steeds verkrijgbaar zijn via de website van ZIO Zorgvastgoed B.V., bereikbaar via www.financieringzorgvastgoed.nl

7.8.2 Beschikbare informatie

Bronvermelding
Alle informatie, zoals opgenomen in dit Prospectus is afkomstig van ZIO Zorgvastgoed B.V., Stichting ZIO en van derden, betreffende Van de Laar Makelaars en Koenen en Co.
Ter zake van de van derden afkomstige informatie die in het prospectus is opgenomen, bevestigt ZIO Zorgvastgoed B.V. dat deze informatie correct is weergegeven en dat, voor zover de ZIO Zorgvastgoed B.V. weet en heeft kunnen opmaken uit door de betrokken derden gepubliceerde informatie, geen feiten zijn weggelaten waardoor de weergegeven informatie onjuist of misleidend zou worden.

Aanvullende informatie
Kopieën van dit Prospectus en (eventuele) supplementen bij dit Prospectus zijn, uitsluitend in de Nederlandse taal, kosteloos verkrijgbaar gedurende de geldigheidsduur van dit Prospectus via de website van ZIO Zorgvastgoed B.V. , bereikbaar via http://www.financieringzorgvastgoed.nl dan wel per post bij ZIO Zorgvastgoed B.V., Wilhelminasingel 81, 6221 BG Maastricht.

Ter inzage beschikbare documenten
Tijdens de geldigheidsduur van het prospectus is inzage mogelijk van, voor zover beschikbaar, (afschriften van) de akte van oprichting en statuten van ZIO Zorgvastgoed B.V., alle verslagen, briefwisseling en andere documenten, historische financiële informatie van ZIO Zorgvastgoed B.V., alsmede door deskundigen op verzoek van ZIO Zorgvastgoed B.V. opgestelde taxaties en verklaringen voor zover het prospectus gedeelten daarvan bevat of daarnaar verwijst. Inzage in bedoelde documenten is mogelijk na afspraak ten kantore van ZIO Zorgvastgoed B.V.



HOOFDSTUK 8 Nadere juridische informatie voor de belegger

Artikel 5:2 Wft (onderdeel van hoofdstuk 5.1 van de Wft) bepaalt dat het verboden is om in Nederland effecten - zoals de Obligaties - aan het publiek aan te bieden tenzij ter zake van de aanbieding een prospectus algemeen verkrijgbaar is dat is goedgekeurd door de Autoriteit Financiële Markten. Dit prospectus is voorgelegd ter goedkeuring door de Autoriteit Financiële Markten vanwege de gemeenschappelijke omvang van de Obligatie-uitgiften I (€ 2.500.000) en II (€ 1.000.000) door de Uitgevende Instelling.
Op 18 december 2014 heeft de Autoriteit Financiële Markten haar goedkeuring verleend aan dit Prospectus.

De vormgeving, de in dit Prospectus opgenomen informatie en publicatiewijze zijn gebaseerd op de Artikel 5:9 Wft (onderdeel van hoofdstuk 5.1 Wft), de prospectusverordening (809/2004/EG) en de Gedelegeerde Verordening van de Europese Commissie van 30 maart 2012 (Nr. 486/2012), alsmede de Gedelegeerde Verordening van de Europese Commissie van 4 juni 2012 (Nr. 862/2012).

Ter zake van de uitgifte van de Obligaties is bij uitgifte een éénmalige emissievergoeding van 3% over de nominale waarde van de aangekochte Obligaties verschuldigd door de belegger aan de Uitgevende Instelling.

De aan Obligatiehouders te betalen Obligatierente is cumulatief. Dat betekent dat, indien over een periode niet de gehele overeengekomen Obligatierente kan worden betaald door ZIO Zorgvastgoed B.V. op een Rente-betaaldatum, de restant renteverplichting wordt toegevoegd aan de hoofdsom en aldus dezelfde rente draagt, en op de volgende Rente-betaaldatum zal worden voldaan met de opgelopen rente, indien de liquiditeitspositie dit toelaat. Indien de liquiditeitspositie het voldoen van de (restant-) renteverplichting opnieuw niet toelaat, zal de (restant-)rentebetaling op de beschreven wijze rentedragend zijn en steeds doorschuiven naar de volgende Rente-betaaldatum. Voor de berekening van rente wordt een maand steeds op 30 dagen, een kwartaal op 90 dagen en een jaar op 360 dagen gesteld.

De Uitgevende Instelling neemt verantwoordelijkheid voor de in het Prospectus verstrekte informatie en verklaart dat, na het treffen van alle redelijke maatregelen om zulks te garanderen en voor zover haar bekend, de gegevens in dit Prospectus overeenstemmen met de werkelijkheid en dat geen gegevens zijn weggelaten waarvan de vermelding de strekking van dit Prospectus zou wijzigen.

ZIO Zorgvastgoed B.V., de Uitgevende Instelling, is een besloten vennootschap, statutair gevestigd in Maastricht, opgericht op 3 juni 2010 (voor onbepaalde tijd) in Nederland en werkend onder Nederlandse recht en wetgeving en geregistreerd in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 50133977.
Het doel van ZIO Zorgvastgoed B.V. betreft onder meer het verhuren en beheren van onroerend goed. Het geplaatste en gestorte kapitaal van ZIO Zorgvastgoed B.V. bedraagt € 1.816.000, bestaande uit 180 aandelen van ieder € 100 nominaal en twee agiostorting van respectievelijk € 848.000 en € 950.000, kent één klasse van aandelen en aan elk van die aandelen zijn gelijke stemrechten verbonden.

Het boekjaar van ZIO Zorgvastgoed B.V. is gelijk aan het kalenderjaar. Tot aan algehele aflossing van de Obligaties kan de meest recente gepubliceerde jaarrekening, voor zover beschikbaar, van ZIO Zorgvastgoed B.V. op afspraak worden ingezien op het kantooradres van ZIO Zorgvastgoed B.V.
Omdat ZIO Zorgvastgoed B.V. niet beursgenoteerd is, is de Nederlandse corporate governance code niet van toepassing. ZIO Zorgvastgoed B.V. past de Nederlandse corporate governance code dan ook niet toe.

De aandelen van de ZIO Zorgvastgoed B.V., zijn rechtstreeks voor 51% in handen van Stichting ZIO, met als dagelijks bestuur de heren Dr. G.J.C. Schulpen en Dr. C.J.T. van Uden. Het dagelijks bestuur wordt ondersteunt door een Raad van Toezicht.
De overige 49% van de aandelen van ZIO Zorgvastgoed B.V. zijn rechtstreeks in handen van Zorg Vastgoed Management B.V. (Z.V.M.) , met als enig bestuurder de heer E.R.G. Venghaus.

Besluiten binnen de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van ZIO Zorgvastgoed B.V. worden door een meerderheid van stemmen (51% of meer) bepaald.
De directie, bestaande uit de heer Dr. C. (Caro) J.T. van Uden, de heer Dr. G. (Guy) J.C. Schulpen en de heer E. (Eric) R.G. Venghaus bestuurt ZIO Zorgvastgoed B.V.
De bevoegdheid tot vertegenwoordiging van ZIO Zorgvastgoed B.V. komt toe aan twee gezamenlijk handelende directieleden. Indien de ZIO Zorgvastgoed B.V. een tegengesteld belang zou hebben met één of meer directieleden, is de Algemene Vergadering van Aandeelhouders steeds bevoegd om één of meer personen aan te wijzen om ZIO Zorgvastgoed B.V. te vertegenwoordigen.
De directie is verplicht om de Algemene Vergadering van Aandeelhouders te informeren ingeval van een (mogelijk) tegenstrijdig belang.

Stichting Toezicht Obligaties ZIO Zorgvastgoed is een stichting, statutair gevestigd in Maastricht, opgericht op 27 september 2011

(voor onbepaalde tijd) in Nederland en werkend onder Nederlandse recht en wetgeving, zonder winstoogmerk. De Uitgevende Instelling is als "Stichting Toezicht Obligaties ZIO Zorgvastgoed" ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 53640950. Het doel van Stichting Toezicht Obligaties ZIO Zorgvastgoed betreft onder meer het houden van toezicht op ZIO Zorgvastgoed B.V., inzake het aantrekken van gelden van beleggers, waaronder huurders, en het daarmee uitsluitend herfinancieren van de drie Maastrichtse vastgoedprojecten in Caberg, Amby en Wittevrouwenveld, tezamen vormend cluster I, alsmede in Scharn (cluster II) van ZIO Zorgvastgoed B.V.

Niemand is gerechtigd in verband met de aanbieding van de Obligaties informatie te verschaffen of verklaringen af te leggen die niet in dit Prospectus zijn opgenomen. Indien zodanige informatie is verschaft of zodanige verklaringen zijn afgelegd, dient op dergelijke informatie of dergelijke verklaringen niet te worden vertrouwd als ware deze verstrekt of afgelegd door of namens de Uitgevende Instelling. Dit Prospectus houdt geen aanbod in van enig effect of een uitnodiging tot het doen van een aanbod tot koop van enig effect anders dan de Obligaties, noch een aanbod van enig effect of een uitnodiging tot het doen van een aanbod tot koop van enig effect, zoals aangeboden, in enige jurisdictie waar dit volgens de daar geldende regelgeving niet geoorloofd is. De afgifte van dit Prospectus en de verkoop van Obligaties op basis hiervan betekenen onder geen enkele omstandigheid dat de in dit Prospectus vermelde informatie ook op een later tijdstip dan de datum van dit Prospectus nog juist is.

Er zijn geen gegevens te melden over overheidsingrepen, rechtszaken of arbitrages (met inbegrip van dergelijke procedures die, naar weten van ZIO Zorgvastgoed B.V., hangende zijn of kunnen worden ingeleid) of wijzigingen van betekenis in de financiële of handelspositie van de groep of van de Uitgevende Instelling over de periode van de afgelopen 12 maanden, die een invloed van betekenis kunnen hebben of in een recent verleden hebben gehad op de financiële positie of de rentabiliteit van ZIO Zorgvastgoed B.V. of op de groep.

De termen die in dit Prospectus worden gehanteerd en die zijn aangeduid met een hoofdletter, hebben de betekenis zoals aangegeven in de Obligatievoorwaarden.

De verspreiding van dit Prospectus en de uitgifte en aanbieding van de Obligaties in andere landen dan Nederland kunnen aan juridische beperkingen onderworpen zijn. Personen die buiten Nederland in het bezit komen van dit Prospectus dienen zich te vergewissen van en zich te houden aan dergelijke beperkingen. De Obligaties mogen niet worden aangeboden, verkocht of geleverd in andere landen dan Nederland. ZIO Zorgvastgoed B.V. aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor de gevolgen van het aanbieden, de verkoop of de levering van Obligaties buiten Nederland.

Dit Prospectus houdt als zodanig geen aanbod in van enig effect of een uitnodiging tot het doen van een aanbod tot koop van enig effect aan een persoon in enige jurisdictie waar dit volgens de aldaar geldende wet- en regelgeving niet is geoorloofd.

HOOFDSTUK 9 Fiscale aspecten



Onderstaande opmerkingen zijn bedoeld als een algemene richtlijn met betrekking tot de toepassing van het huidige Nederlandse (belasting)recht voor in Nederland woonachtige obligatiehouders. Zij mogen niet worden beschouwd als fiscaal advies en er kunnen geen rechten aan worden ontleend. Potentiële obligatiehouders wordt geadviseerd hun eigen fiscale adviseur te raadplegen over hun eigen fiscale positie.

Het onderstaand is opgesteld met in achtneming van de Nederlandse fiscale wet- en regelgeving en jurisprudentie die van kracht is ten tijde van de publicatie van dit Prospectus. In zijn algemeenheid geldt dat het belastingregime kan wijzigen gedurende de looptijd van de obligatielening, al dan niet met terugwerkende kracht.

9.1 Vennootschapsbelasting

- Voor een Obligatiehouder, zijnde een in Nederland gevestigd lichaam dat op grond van de Wet op de vennootschapsbelasting 1969 is onderworpen aan de heffing van vennootschapsbelasting, geldt dat de Obligaties in beginsel deel uitmaken van het ondernemingsvermogen.
- DDe rente-inkomsten uit de Obligaties, evenals het resultaat gerealiseerd bij vervreemding van de Obligaties, behoren in dat geval tot de winst waarover vennootschapsbelasting wordt geheven. Bij het bepalen van de winst zijn de regels van goedkoopmansgebruik van toepassing.
- Voor een aantal specifieke lichamen (o.a. verenigingen en stichtingen) kan een uitzondering gelden indien de Obligaties geen deel uitmaken van het vermogen van een onderneming.

9.2 Inkomstenbelasting

- In het algemeen geldt dat de heffing van inkomstenbelasting bij de Obligatiehouder, zijnde een in Nederland woonachtige natuurlijk persoon, niet-ondernemer, verloopt volgens het regime van 'box 3' (belastbaar inkomen uit sparen en beleggen).
- De rente-inkomsten uit de Obligaties en het resultaat behaald

bij vervreemding van de Obligaties worden in dat geval niet als zodanig in de heffing betrokken. In plaats daarvan wordt inkomstenbelasting geheven over een forfaitair rendement. Het forfaitair rendement wordt gesteld op 4% van de rendementsgrondslag per 1 januari van het kalenderjaar (de peildatum), voor zover die rendementsgrondslag meer bedraagt dan het heffingsvrije vermogen. De Obligaties maken deel uit van de rendementsgrondslag. Over het aldus bepaalde voordeel (het forfaitair rendement) wordt belasting geheven tegen een tarief van 30%.

- Met het Ministerie van Financiën is afgestemd (ruling) dat voor Obligatiehouders die als zorgverlener een onderneming drijven in de zin van de Wet inkomstenbelasting 2001 en tevens huurder zijn van een van de ruimten in gebouwen die eigendom zijn van ZIO Zorgvastgoed B.V., welke via het Obligatiefonds mede zijn gefinancierd door de Obligaties, de Obligaties geen verplicht ondernemingsvermogen vormen. De heffing van inkomstenbelasting ter zake van door dergelijke Obligatiehouders gehouden Obligaties vindt dan ook in beginsel plaats volgens het regime van box 3 (zie hiervoor). Daarvoor geldt dat moet zijn voldaan aan de volgende voorwaarden:
  I. verkrijging van de Obligatie(s) is vrijwillig, d.w.z. het aangaan van de huurovereenkomst verplicht de zorgverlener/huurder niet tot het verstrekken van een obligatielening;
  II. verkrijging van de Obligatie(s) staat ook open voor anderen dan zorgverleners/huurders;
  III. beëindiging van de huur of het gebruik van de betreffende ruimte (in een zorgcentrum) door een Obligatiehouder leidt niet tot de verplichting om diens Obligatie(s) te vervreemden of af te lossen.

Daarbij is onderkend dat de gelden die middels uitgifte van de Obligaties zijn verstrekt in zekere mate kunnen worden aangewend ter financiering van (de ontwikkeling van) het zorgcentrum waarvan de Obligatiehouder huurder/gebruiker is.

- Rente uit hoofde van de Obligaties is niet onderworpen aan de inhouding van Nederlandse bronbelasting.

9.3 Schenk- en erfbelasting

Ten aanzien van eventuele schenk- en / of erfbelasting worden (potentiële) obligatiehouders geadviseerd een eigen fiscale adviseur te raadplegen.

9.4 BTW

De Uitgevende Instelling zal voor de heffing van BTW niet als ondernemer kwalificeren, nu het slechts als toezichtsorgaan functioneert en geen eigen inkomsten heeft. De kosten van de Stichting Toezicht worden vergoed door ZIO Zorgvastgoed B.V. en deze maken deel uit van de beheerkosten en zijn begrepen in de rendementsprognoses. De obligatiehouders zijn geen BTW verschuldigd over de ontvangen rente vanwege het houden van deze obligaties omdat zij ofwel niet als BTW-ondernemer aangemerkt kunnen worden voor deze activiteit ofwel handelend als ondernemer een BTW-vrijgestelde prestatie verrichten, aangezien het verstrekken van krediet in de Wet op de omzetbelasting 1968 is vrijgesteld van heffing.

Slechts een klein deel van de in de prognoses opgenomen verhuur is belast met omzetbelasting. Huurders die zelf > 90% met omzetbelasting belaste prestaties leveren, kunnen opteren voor belaste huur. In cluster II (Scharn) wordt hier door twee huurders gebruik van gemaakt.
Uiteraard is de gepresenteerde omzet in de prognoses exclusief BTW. Eventuele BTW heeft daarom geen enkele invloed op de prognoses.



9.5 Overdrachtsbelasting

ZIO Zorgvastgoed B.V. belegt in onroerende zaken in Nederland gelegen, zodat deze vennootschap overdrachtsbelasting en/of BTW verschuldigd kan zijn bij aankoop (of verkoop) van onroerende zaken. Deze overdrachtsbelasting en/of BTW kan geheel of gedeeltelijk niet aftrekbaar of terugvorderbaar zijn, zodat deze heffingen een hogere investering tot gevolg kunnen hebben en daarmee een negatieve invloed kunnen hebben op het rendement.

HOOFDSTUK 10 Documenten en bijlagen

DOOR MIDDEL VAN VERWIJZING OPGENOMEN DOCUMENTEN, TER INZAGE BESCHIKBARE DOCUMENTEN EN BIJLAGEN.
In dit Prospectus wordt op sommige plaatsen verwezen naar c.q. zijn gegevens opgenomen uit de volgende documenten:

1. Door middel van verwijzing opgenomen documenten
De volledige taxatierapporten en factsheets met betrekking tot de te herfinancieren zorgvastgoed projecten in Cluster I, te weten:

- **Wijkcentrum Amby:** Severenstraat 4A01 t/m 4A03, 6225 AR Maastricht (kadastraal bekend als gemeente Maastricht, sectie C, nummer 2795, appartementsindex A1);
- **Wijkcentrum Amby:** Severenplein 26 en 26A, 6225 AZ Maastricht (kadastraal bekend als gemeente Maastricht, sectie R, nummer1086);
- **Wijkcentrum Wittevrouwenveld:** Marconistraat 1 en 3, 6224 GC Maastricht (kadastraal bekend als gemeente Maastricht, sectie G, nummer 6329, appartementsindexen A56, A57 en A58);
- **Wijkcentrum Caberg:** Clavecymbelstraat 53A, 55A, 57A, 59A en 61A, 6217 CR Maastricht (BLOK 1, kadastraal bekend als gemeente Maastricht, sectie L, nummers 4291 + 4148 (gedeeltelijk);
- **Wijkcentrum Caberg:** Clavecymbelstraat 71A, 73A, 75A en 77A, 6217 CS Maastricht (BLOK 2, kadastraal bekend als gemeente Maastricht, sectie L, nummers 4291 + 4148 (gedeeltelijk))

zijn opgesteld in de periode van 27 september 2012 tot 4 oktober 2012 (cluster I) en 7 december 2012 (cluster II) door Van de Laar Makelaars. Hertaxaties in de vorm van een fact sheet zijn opgesteld per 31 december 2013 door Van de Laar Makelaars.
De volledige taxatierapporten en fact sheets zijn opgenomen in dit Prospectus door middel van verwijzing. De volledige taxatierapporten zijn ter beschikking ten kantore van de Uitgevende Instelling, ZIO Zorgvastgoed B.V., Wilhelminasingel 81, 6221 BG Maastricht, dan wel via de website van ZIO Zorgvastgoed B.V., bereikbaar via www.financieringzorgvastgoed.nl.

Het volledige taxatierapport met betrekking tot het heden te herfinancieren zorgvastgoed project Scharn in cluster II, te weten:

- **Zorgpark Scharn:** Vijverdalseweg 2 en 4A01 t/m 4C02 te Maastricht (kadastraal bekend als gemeente Maastricht, sectie R, nummer 1854)

is opgesteld op 17 december 2013 door Van de Laar Makelaars. Het volledige taxatierapport is opgenomen in dit Prospectus door middel van verwijzing. Hertaxatie in de vorm van een fact sheet zijn opgesteld per 31 december 2013 door Van de Laar Makelaars.
Het volledige taxatierapport is ter beschikking ten kantore van de Uitgevende Instelling, ZIO Zorgvastgoed B.V., Wilhelminasingel 81, 6221 BG Maastricht, dan wel via de website van de StichtingToezicht, bereikbaar via http://www.financieringzorgvastgoed.nl.

Van de Laar Makelaars heeft ingestemd met de ter beschikkingstelling voor inzage van de volledige taxatierapporten, alsmede de fact sheets van cluster I en II ten kantore van de Uitgevende Instelling en ook met de opname van voornoemde volledige taxatierapporten en fact sheets op de website van de Uitgevende Instelling, alsmede met de vorm en context waarin de taxatierapporten en fact sheets op de website zijn opgenomen.

De Uitgevende Instelling verklaart dat zich, sedert de meest recente taxatie van het onroerend goed in zowel cluster I als cluster II, geen wijzigingen van enige betekenis hebben voorgedaan.

2. Bijlagen bij dit Prospectus

Bijlage I : Statuten en uittreksel handelsregister Kamer van Koophandel van Zio Zorgvastgoed B.V.

Bijlage II : Statuten en uittreksel handelsregister Kamer van Koophandel van Stichting Toezicht Obligaties ZIO Zorgvastgoed



Bijlage III : Curriculum Vitae bestuurders - Stichting Toezicht Obligaties ZIO Zorgvastgoed

Bijlage IV : Inschrijfformulier Obligaties

Bijlage V : Obligatievoorwaarden

Bijlage VI : Jaarrapport 2010 ZIO Zorgvastgoed B.V.

Bijlage VII : Jaarrapport 2011 ZIO Zorgvastgoed B.V.

Bijlage VIII: Gecontroleerde jaarrekening 2012 ZIO Zorgvastgoed B.V.

Bijlage IX : Gecontroleerde jaarrekening 2013 ZIO Zorgvastgoed B.V.

Bijlage X : Akte onderhandse verkoop Obligaties ZIO Zorgvastgoed B.V.

Bijlage XI : Prognoseverklaring accountant

Bijlage XII : Huurdersoverzicht per locatie en aansluiting bij prognose

De voornoemde door verwijzing opgenomen documenten en bijlagen worden geacht een geïntegreerd en onlosmakelijk onderdeel te vormen van dit Prospectus. Dit Prospectus en de voornoemde door verwijzing opgenomen documenten en bijlagen zijn gedurende de geldigheidsduur van dit Prospectus tevens ter inzage beschikbaar ten kantore van de Uitgevende Instelling, ZIO Zorgvastgoed B.V., Wilhelminasingel 81, 6221 BG Maastricht, dan wel via de website van de ZIO Zorgvastgoed B.V., bereikbaar via http://www.financieringzorgvastgoed.nl



HOOFDSTUK 11 Overige informatie

Uitgevende Instelling:

ZIO Zorgvastgoed B.V.
Wilhelminasingel 81
6221 BG Maastricht
telefoonnummer 043 - 3506910
fax 043 – 3506920
http://www.financieringzorgvastgoed.nl

Accountant ZIO Zorgvastgoed B.V.:

Koenen en Co. Controle B.V.
Vestiging Maastricht
Reinier Nafzgerstraat 104
Postbus 1722
6201 BS Maastricht
www. koenenenco.nl

Dit prospectus is tot stand gekomen in samenwerking met:

Stichting ZIO
Wilhelminasingel 81
6221 BG Maastricht
http://www.zio.nl

ZIO Zorgvastgoed

ZIO Zorgvastgoed B.V.
Wilhelminasingel 81
6221 BG Maastricht
http://www.zio.nl/zorgvastgoed

Adviseurs:

Nash Consulting B.V.
Turennestraat 33
6221 AR Maastricht
www.nashconsulting.n

Loyens & Loeff N.V.
Blaak 31
3011 GA Rotterdam
www.loyensloeff.com

Koenen en Co. Controle B.V.
Vestiging Maastricht
Reinier Nafzgerstraat 104
Postbus 1722
6201 BS Maastricht
www. koenenenco.nl

Taxateur vastgoed:

P.H.G. van de Laar MRE MRICS
Beëdigd makelaar onroerend goed / beëdigd taxateur onroerend goed
Van de Laar Makelaars
Kruisdonk 66
6222 PH Maastricht
www.vandelaarmakelaars.nl

Dossiernummer: 13904 LT/lv

TAMMINGA NOTARIAAT

Document 003
Statutenwijziging
ZIO Zorgvastgoed B.V.

Op vier augustus tweeduizend elf, verscheen voor mij, mr. Luutzen Frederik --- Tamminga, notaris te Rotterdam: ----------
de heer Guy Jean Christophe Schulpen, wonende te op het adres , geboren te Roermond op drie juli negentienhonderd ---------- tweeënzeventig, gehuwd, houder van paspoort met nummer NX062P362. -------
De comparant verklaarde ter uitvoering van een aandeelhoudersbesluit genomen op vier augustus tweeduizend elf door de aandeelhouders van **ZIO** ---------- **Zorgvastgoed B.V.**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, gevestigd te Maastricht en kantoorhoudende te 6221 BG Maastricht op het adres Wilhelminasingel 81, ingeschreven in het handelsregister onder dossiernummer 50133977 - bij welk besluit hij tevens tot het verlijden van deze akte is ---------- gemachtigd - de statuten van de vennootschap zodanig te wijzigen dat zij in hun geheel komen te luiden als volgt: ----------
Statuten. ----------
Artikel 1. ----------
Begripsbepalingen. ----------
In deze statuten wordt verstaan onder: ----------
- *Aandelen*: ----------
  zowel de aandelen A als de aandelen B, tenzij het tegendeel blijkt;
- *Aandeelhouders*: ----------
  zowel de houders van aandelen A als de houders van aandelen B, - tenzij het tegendeel blijkt; ----------
- *Aandeelhouders A*: ----------
  het vennootschapsorgaan dat wordt gevormd door stemgerechtigde houders van aandelen A en pandhouders en vruchtgebruikers met stemrecht op aandelen A; ----------
- *Aandeelhouders B*: ----------
  het vennootschapsorgaan dat wordt gevormd door stemgerechtigde houders van aandelen B en pandhouders en vruchtgebruikers met - stemrecht op aandelen B; ----------
- *Algemene Vergadering*: ----------
  het vennootschapsorgaan dat wordt gevormd door stemgerechtigde Aandeelhouders en pandhouders en vruchtgebruikers met ----------

stemrecht op Aandelen dan wel de bijeenkomst van ----------
Vergadergerechtigden; ----------

- *Certificaathouders*: ----------
houders van met medewerking van de Vennootschap uitgegeven -
certificaten van Aandelen; ----------
- *Certificaatrechten*: ----------
de rechten die door de wet zijn toegekend aan Certificaathouders;
- *Directie*: ----------
het bestuur van de Vennootschap; ----------
- *Dochtermaatschappij*: ----------
een rechtspersoon waarin de Vennootschap of een of meer van haar Dochtermaatschappijen al dan niet krachtens overeenkomst met --
andere stemgerechtigden alleen of samen meer dan de helft van de stemrechten in de Algemene Vergadering kunnen uitoefenen ------
alsmede andere rechtspersonen en vennootschappen welke als ----
zodanig door artikel 2:24a van het Burgerlijk Wetboek worden ---
aangemerkt; ----------
- *Groepsmaatschappij*: ----------
een rechtspersoon of vennootschap waarmee de Vennootschap in -
een economische eenheid organisatorisch verbonden is; ----------
- *Jaarrekening*: ----------
de balans, de winst- en verliesrekening en de toelichting op deze --
stukken; ----------
- *Ondernemingsplan*: ----------
het ondernemingsplan van de Vennootschap, inclusief de begroting opgesteld door de Directie en goedgekeurd door de Algemene ----
Vergadering; ----------
- *Schriftelijk*: ----------
bij brief, telefax of e-mail, of bij boodschap die via een ander -----
gangbaar communicatiemiddel wordt overgebracht en elektronisch of op schrift kan worden ontvangen mits de identiteit van de ------
verzender met afdoende zekerheid kan worden vastgesteld; --------
- *Uitkeerbare Reserves*: ----------
het deel van het eigen vermogen van de Vennootschap dat het -----
gestorte en opgevraagde deel van het kapitaal, vermeerderd met de reserves die krachtens de wet en/of de statuten moeten worden ----
aangehouden, te boven gaat; ----------

- *Vennootschap*: ----------
  de rechtspersoon waarop deze statuten betrekking hebben; ---------
- *Vennootschapsorgaan*: ----------
  de Directie, de Algemene Vergadering, de Aandeelhouders A of de Aandeelhouders B; ----------
- *Vergadergerechtigden*: ----------
  Aandeelhouders, Certificaathouders alsmede vruchtgebruikers en pandhouders met Certificaatrechten; ----------
- *Vergadering A*: ----------
  de bijeenkomst van stemgerechtigde houders van aandelen A en pandhouders en vruchtgebruikers met stemrecht op aandelen A; --
- *Vergadering B*: ----------
  de bijeenkomst van stemgerechtigde houders van aandelen B en pandhouders en vruchtgebruikers met stemrecht op aandelen B; --
- *Wetsvoorstel 31058*: ----------
  het wetsvoorstel tot wijziging van boek 2 van het Burgerlijk ------- Wetboek in verband met de aanpassing van de regeling voor ------ besloten vennootschappen met beperkte aansprakelijkheid (Wet -- vereenvoudiging en flexibilisering bv-recht) (parlementair nummer 31058); ----------
- *Wetsvoorstel 31763*: ----------
  het wetsvoorstel tot wijziging van boek 2 van het Burgerlijk ------- Wetboek in verband met de aanpassing van regels over bestuur en toezicht in naamloze en besloten vennootschappen (parlementair nummer 31763). ----------

Artikel 2. ----------

Naam en zetel. ----------

1. De Vennootschap is genaamd: ZIO Zorgvastgoed B.V. ----------
2. Zij is gevestigd te Maastricht. ----------

Artikel 3. ----------

Doel. ----------

De Vennootschap heeft ten doel: ----------

a. het verkrijgen, beheren, exploiteren en vervreemden van registergoederen en roerende zaken; ----------
b. het oprichten van, het deelnemen in, het samenwerken met, het financieren van, het zich op andere wijze interesseren bij, het voeren van beheer en van de directie over en het geven van adviezen aan andere vennootschappen en

ondernemingen; ----------
c. het zich (mede)verbinden voor en het stellen van zekerheid voor ---------- verplichtingen van Groepsmaatschappijen en derden; ----------
d. het beleggen van vermogen in (hypothecaire) schuldvorderingen en -------- effecten; ----------
e. het geven van uitvoering aan een pensioenregeling in de zin van de Wet op de loonbelasting 1964, waarvan blijkt uit een pensioenbrief, voor zover ---- deze regeling voortvloeit uit een toezegging omtrent pensioen aan personen ten aanzien van wie de Pensioenwet niet van toepassing is, zomede het op - solide wijze beleggen van het dekkingsvermogen; ----------
f. het sluiten van en/of het geven van uitvoering aan lijfrente-overeenkomsten, waaronder stamrechtovereenkomsten, en/of kapitaalverzekeringen met ----- (ex)werknemers van de Vennootschap, daaronder begrepen leden van de -- Directie, op zodanige wijze dat de Wet op het financieel toezicht niet van - toepassing is; en ----------
g. het verrichten van al hetgeen met het vorenstaande in de ruimste zin -------- verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn. ----------

Artikel 4. ----------

Maatschappelijk kapitaal. ----------

Het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap bedraagt negentigduizend -- euro (€ 90.000,00), verdeeld in vijfenveertigduizend (45.000) aandelen A, elk -- nominaal groot één euro (€ 1,00) en vijfenveertigduizend (45.000) aandelen B, elk nominaal groot één euro (€ 1,00). ----------

Artikel 5. ----------

Emissie, voorkeursrecht en financiële steunverlening. ----------

1. De uitgifte van nog niet geplaatste Aandelen geschiedt krachtens besluit van en op de voorwaarden vast te stellen door de Algemene Vergadering. ------ De Algemene Vergadering kan haar bevoegdheden hiertoe overdragen aan een ander Vennootschapsorgaan en kan deze overdracht herroepen. ---------
2. Bij uitgifte van Aandelen heeft iedere Aandeelhouder een voorkeursrecht -- tot verkrijging van nieuwe Aandelen van een bepaalde soort, naar ---------- evenredigheid van het gezamenlijk bedrag van zijn Aandelen van dezelfde soort. Er is geen voorkeursrecht op Aandelen die worden uitgegeven aan -- werknemers van de Vennootschap of van een Groepsmaatschappij. ---------
3. Het voorkeursrecht kan telkens voor een enkele uitgifte worden beperkt of uitgesloten bij besluit van het Vennootschapsorgaan dat tot het nemen van het besluit tot uitgifte bevoegd is. ----------

4. De Vennootschap kondigt de uitgifte met voorkeursrecht en het tijdvak ---- waarin dat kan worden uitgeoefend binnen veertien dagen, nadat een besluit daartoe is genomen, schriftelijk aan aan alle Aandeelhouders aan het in het register van aandeelhouders vermelde adres. ----------
   Het voorkeursrecht kan worden uitgeoefend gedurende ten minste vier ----- weken na de dag van verzending van de aankondiging. ----------
5. Het bepaalde in de voorgaande leden van dit artikel is van toepassing bij het verlenen van een recht tot het nemen van Aandelen. ----------
   Aandeelhouders hebben echter geen voorkeursrecht op Aandelen die ------- worden uitgegeven aan iemand die een voordien reeds verkregen recht tot - het nemen van Aandelen uitoefent. ----------
6. Voor de uitgifte van een Aandeel is vereist een daartoe bestemde, ten ------ overstaan van een in Nederland gevestigde notaris verleden, akte waarbij de betrokkenen partij zijn. ----------
7. Bij het nemen van een Aandeel moet daarop het nominale bedrag worden - gestort. Bedongen kan worden dat een deel, ten hoogste drie vierden van het nominale bedrag, eerst behoeft te worden gestort nadat de Vennootschap -- het zal hebben opgevraagd. ----------
8. Tenzij de wet anders bepaalt mag/mogen de Vennootschap en/of haar ------ Dochtermaatschappijen zekerheid stellen, een koersgarantie geven, zich op andere wijze sterk maken of zich hoofdelijk of anderszins naast of voor ---- anderen verbinden met het oog op het nemen of verkrijgen door anderen --- van Aandelen of certificaten daarvan in het kapitaal van de Vennootschap.
9. Mits aan de wettelijke vereisten wordt voldaan mag de Vennootschap ------ leningen met het oog op het nemen of verkrijgen van Aandelen in haar ----- kapitaal of van certificaten daarvan verstrekken. ----------

Artikel 6. ----------

Verkrijging en vervreemding van eigen aandelen. ----------

1. De Vennootschap mag volgestorte Aandelen in haar kapitaal verkrijgen, --- mits aan de wettelijke vereisten is voldaan. ----------
2. Voor vervreemding van eigen Aandelen door de Vennootschap is de ------- goedkeuring van de Algemene Vergadering vereist. ----------
3. Onder het begrip Aandelen in dit artikel zijn certificaten daarvan begrepen.

Artikel 7. ----------

Vermindering van het geplaatste kapitaal. ----------

1. De Algemene Vergadering kan besluiten tot vermindering van het ---------- geplaatste kapitaal door intrekking van Aandelen of door het nominale -----

bedrag van Aandelen bij statutenwijziging te verminderen, mits aan de ----- wettelijke vereisten is voldaan. In dit besluit moeten de Aandelen waarop - het besluit betrekking heeft, worden aangewezen en moet de uitvoering van het besluit zijn geregeld. ----------

2. Een besluit tot intrekking kan slechts betreffen: ----------
   a. Aandelen die de Vennootschap zelf houdt of waarvan zij de certificaten houdt; of ----------
   b. alle Aandelen van een soort, waarvan alle Aandeelhouders met --------- intrekking instemmen; of ----------
   c. alle Aandelen van een soort, mits de intrekking gepaard gaat met ------ terugbetaling. ----------
3. Vermindering van het bedrag van Aandelen zonder terugbetaling en zonder ontheffing van de verplichting tot storting moet naar evenredigheid op alle Aandelen van een zelfde soort geschieden. ----------
4. Gedeeltelijke terugbetaling op Aandelen of ontheffing van de verplichting - tot storting is slechts mogelijk ter uitvoering van een besluit tot ---------- vermindering van het bedrag van de Aandelen. Zulk een terugbetaling of -- ontheffing is, behalve naar evenredigheid op alle Aandelen, eveneens ------ mogelijk op de Aandelen van een soort afzonderlijk. ----------
5. Van het vereiste van de in het derde en vierde lid van dit artikel bedoelde -- evenredigheid mag worden afgeweken met instemming van alle betrokken Aandeelhouders. ----------
6. De oproeping tot een vergadering waarin een in dit artikel genoemd besluit wordt genomen, vermeldt het doel van de kapitaalvermindering en de wijze van uitvoering. ----------
   Het tweede, derde en vierde lid van artikel 2:233 Burgerlijk Wetboek zijn - van overeenkomstige toepassing. ----------

Artikel 8. ----------

Register van aandeelhouders en register van certificaathouders. ----------

1. De Aandelen luiden op naam en zijn doorlopend genummerd, de aandelen A van A1 af en de aandelen B van B1 af. ----------
   Er worden geen aandeelbewijzen uitgegeven. ----------
2. De Directie houdt ten kantore van de Vennootschap een register van ------- Aandeelhouders waarin de namen en de adressen van alle Aandeelhouders zijn opgenomen met vermelding van de datum waarop zij de Aandelen ---- hebben verkregen, de nummers van de Aandelen, de datum van erkenning - of betekening, de soort aandelen alsmede van het op elk Aandeel gestorte -

bedrag. ----------
Daarin worden tevens opgenomen de namen en de adressen van hen die een recht van vruchtgebruik of pandrecht op Aandelen hebben met vermelding van de datum waarop zij het recht hebben verkregen, de datum van --------- erkenning of betekening alsmede met vermelding of hen het stemrecht en - de Certificaatrechten toekomen. ----------
In het register wordt mede-aangetekend elk verleend ontslag voor ---------- aansprakelijkheid voor nog niet gedane stortingen. ----------
Iedere Aandeelhouder, Certificaathouder, vruchtgebruiker en pandhouder is verplicht aan de Directie zijn adres en iedere wijziging daarin Schriftelijk - mede te delen; dit adres blijft tegenover de Vennootschap gelden zolang de betrokkene niet Schriftelijk aan de Directie een ander adres heeft ---------- opgegeven. ----------
Alle gevolgen van het niet mededelen van zijn adres en van wijzigingen --- daarin zijn voor rekening en risico van de betrokkene. ----------
Alle kennisgevingen aan en oproepingen van Aandeelhouders, ----------
Certificaathouders, vruchtgebruikers en pandhouders kunnen rechtsgeldig - aan het in het register vermelde adres worden gedaan. ----------
Iedere inschrijving en aantekening in het register wordt getekend door een directeur. ----------

3. Indien met medewerking van de Vennootschap certificaten van Aandelen - zijn uitgegeven, houdt de Directie voorts een register van ---------- Certificaathouders, waarin de namen en adressen van alle ---------- Certificaathouders worden opgenomen. Het register van Certificaathouders kan deel uitmaken van het register van Aandeelhouders. ----------
4. Het register van Aandeelhouders en het register van Certificaathouders ---- worden regelmatig bijgehouden. ----------
Beide registers liggen ten kantore van de Vennootschap ter inzage voor ---- Aandeelhouders, Certificaathouders alsmede voor vruchtgebruikers met --- Certificaatrechten en pandhouders met Certificaatrechten. ----------
De gegevens van het register van Aandeelhouders omtrent niet-volgestorte Aandelen zijn ter inzage van een ieder. ----------
Iedere Aandeelhouder, vruchtgebruiker en pandhouder kan op zijn verzoek te allen tijde, echter slechts voor zover het zijn aandelen, respectievelijk zijn recht betreft, niet-verhandelbare, door een directeur getekende uittreksels -- uit het register van Aandeelhouders om niet verkrijgen, vermeldende de --- nummers van de Aandelen, welke op de dag van afgifte van het uittreksel te

zijnen name zijn ingeschreven, respectievelijk van de Aandelen, welke te -- zijnen behoeve met pandrecht of vruchtgebruik zijn bezwaard. ----------
Rust op een Aandeel een vruchtgebruik of een pandrecht, dan vermeldt het uittreksel aan wie het stemrecht en de Certificaatrechten met betrekking tot dat aandeel toekomen. ----------

5. Behoort een Aandeel, een met medewerking van de Vennootschap --------- uitgegeven certificaat op naam van een Aandeel, een vruchtgebruik of een pandrecht op een Aandeel tot een gemeenschap waarop titel 7 van Boek 3 - Burgerlijk Wetboek van toepassing is, dan kunnen de gezamenlijke -------- deelgenoten, die tevens in het register moeten zijn ingeschreven, ten ------- aanzien van de Vennootschap slechts worden vertegenwoordigd door één - door hen daartoe Schriftelijk aan te wijzen persoon. ----------
De personalia van de aangewezene worden in het register opgenomen, ----- terwijl alle kennisgevingen aan en oproepingen van de gezamenlijke ------- deelgenoten aan het in het register ingeschreven adres van de aangewezene kunnen worden gedaan. ----------

Artikel 9. ----------
Levering van aandelen en beperkte rechten op aandelen. ----------

1. Voor de levering van een Aandeel of de levering van een beperkt recht ----- daarop is vereist een daartoe bestemde, ten overstaan van een in Nederland gevestigde notaris verleden, akte waarbij de betrokkenen partij zijn. --------
2. De levering van een Aandeel of de levering van een beperkt recht daarop -- overeenkomstig het bepaalde in het vorige lid, werkt mede van rechtswege tegenover de Vennootschap. ----------
Behoudens in het geval dat de Vennootschap zelf bij de rechtshandeling --- partij is, kunnen de aan het Aandeel verbonden rechten eerst worden ------- uitgeoefend nadat de Vennootschap de rechtshandeling heeft erkend of de - akte aan haar betekend is, dan wel deze heeft erkend door inschrijving in -- het register van Aandeelhouders. ----------

Artikel 10. ----------
Blokkeringsregeling. ----------

1. Een Aandeelhouder, die één of meer Aandelen wenst over te dragen, is ---- verplicht van zijn voornemen daartoe bij aangetekende brief kennis te geven aan de Directie onder opgave van de naam van de voorgestelde verkrijger(s) en van het aantal en van de soort(en) van de over te dragen Aandelen; deze kennisgeving geldt als aanbieding van het Aandeel of de Aandelen aan de - overige Aandeelhouders in voege als hierna is omschreven. ----------

2. De Directie is verplicht het aanbod binnen acht dagen na ontvangst bij ----- aangetekende brieven ter kennis van de overige Aandeelhouders te brengen.
3. Gedurende veertien dagen na verzending van de in het vorige lid ---------- voorgeschreven aangetekende brieven is ieder van de overige ---------- Aandeelhouders bevoegd op het aanbod in te gaan bij aangetekende brief -- aan de Directie onder vermelding van het aantal Aandelen waarop hij ------ reflecteert. ----------
4. De toewijzing door de Directie geschiedt met inachtneming van de --------- volgende regels: ----------
   a. Ten aanzien van aangeboden aandelen A en aandelen B hebben de ---- houders van Aandelen van de betreffende soort recht van voorkeur. --- Reflecteren houders van een bepaalde soort Aandelen op meer --------- Aandelen van die soort dan zijn aangeboden dan worden die Aandelen tussen hen verdeeld zoveel mogelijk in verhouding tot hun bezit aan -- Aandelen van de betreffende soort. Voor zover toewijzing naar die ---- maatstaf niet mogelijk is beslist loting op de wijze als hierna ---------- omschreven. ----------
   b. Indien door houders van Aandelen van de aangeboden soort op minder Aandelen wordt gereflecteerd dan zijn aangeboden dan zullen de ------ overblijvende aandelen worden toegewezen aan de houders van -------- Aandelen van de andere soort dan zijn aangeboden. ---------- Wordt alsdan op meer Aandelen gereflecteerd dan zijn overgebleven -- dan worden die overblijvende Aandelen tussen de gegadigden verdeeld zoveel mogelijk in verhouding tot hun bezit aan Aandelen. Voor zover toewijzing naar die maatstaf niet mogelijk is, beslist loting op de wijze als hierna omschreven. ----------
   c. De loting geschiedt door de Directie in aanwezigheid van een notaris, - ter keuze van de Directie, te houden binnen acht dagen na sluiting van de termijn voor opeising door Aandeelhouders; de gegadigden worden opgeroepen bij die loting tegenwoordig te zijn. Een gegadigde, die bij de loting een Aandeel toegewezen krijgt, neemt aan de loting niet ----- verder deel totdat ieder van de gegadigden bij de loting ten minste één Aandeel toegewezen gekregen heeft. ---------- De Directie deelt onverwijld het aantal Aandelen, dat aan iedere ------- gegadigde is toegewezen, Schriftelijk mede aan de aanbieder en de ---- gegadigden. ----------
5. De aanbieder en degene aan wie één of meer Aandelen zijn toegewezen ---

treden in overleg omtrent de voor het Aandeel of de Aandelen te betalen --- prijs. Indien dit overleg niet tot overeenstemming heeft geleid binnen drie - weken na de kennisgeving als bedoeld in lid 4 van dit artikel wordt de prijs, welke gelijk dient te zijn aan de waarde van het Aandeel of de Aandelen, -- vastgesteld door een deskundige, aan te wijzen door partijen in ---------- gemeenschappelijk overleg of, zo zij omtrent deze aanwijzing niet tot ------ overeenstemming zijn gekomen binnen veertien dagen nadat één van de --- partijen aan de wederpartij heeft medegedeeld dat zij prijsvaststelling door een deskundige wenst, door de voorzitter van de Kamer van Koophandel in welker handelsregister de Vennootschap is ingeschreven. ----------

6. De deskundige brengt zijn rapport uit aan de Directie. ---------- De Directie deelt onverwijld aan de aanbieder en iedere gegadigde bij ------ aangetekende brief mede welke prijs de deskundige heeft vastgesteld. ------
7. Iedere gegadigde heeft gedurende een maand na verzending van de in lid 6 van dit artikel voorgeschreven aangetekende brieven het recht te verklaren, dat hij niet langer of slechts voor minder Aandelen dan hij aanvankelijk had opgeëist gegadigd is. Deze verklaring geschiedt bij aangetekende brief aan de Directie. De aldus vrijkomende Aandelen worden alsdan door de -------- Directie binnen acht dagen tegen de door de deskundige vastgestelde prijs - aangeboden aan de overige Aandeelhouders met overeenkomstige ---------- toepassing van het in de leden 2, 3 en 4 bepaalde. ----------
8. De aanbieder heeft te allen tijde het recht zijn aanbod in te trekken doch --- uiterlijk tot een maand nadat hem definitief ter kennis is gekomen aan ------ welke gegadigden hij al de aangeboden Aandelen kan verkopen en tegen -- welke prijs; ---------- deze intrekking geschiedt bij aangetekende brief aan de Directie. ----------
9. Nadat de hiervoor bepaalde termijn voor intrekking van het aanbod is ------ verstreken deelt de Directie aan de aanbieder en de uiteindelijke gegadigden mede of de aanbieder zijn aanbod al dan niet heeft ingetrokken. Ingeval van gestanddoening van het aanbod moeten de toegewezen Aandelen tegen ---- gelijktijdige betaling van de verschuldigde prijs worden geleverd binnen --- een maand na ontvangst van de mededeling van de Directie omtrent de ---- gestanddoening van het aanbod. ----------
10. De overdracht van alle aangeboden Aandelen aan de voorgestelde ---------- verkrijger(s) genoemd in de kennisgeving voorgeschreven in lid 1 is vrij, -- indien niet alle Aandelen tegen contante betaling worden opgeëist, mits de aanbieder zijn aanbod niet heeft ingetrokken en mits de levering plaats heeft

binnen drie maanden nadat is komen vast te staan dat niet alle Aandelen --- worden opgeëist en zulks door de Directie aan de aanbieder is medegedeeld.

11. De kosten en het honorarium verschuldigd aan de in lid 5 bedoelde --------- deskundige zijn voor rekening van: ----------
    a. de aanbieder, indien deze zijn aanbod intrekt; ----------
    b. de aanbieder voor de helft en de kopers voor de andere helft, indien de Aandelen door Aandeelhouders zijn gekocht, met dien verstande, dat - iedere koper in de kosten en het honorarium bijdraagt in verhouding -- van het aantal door hem gekochte Aandelen; ----------
    c. de Vennootschap, indien de Aandeelhouders van het aanbod geen of -- geen volledig gebruik hebben gemaakt. ----------
12. Ingeval: ----------
    a. een Aandeelhouder overlijdt; ----------
    b. een Aandeelhouder in staat van faillissement wordt verklaard en deze - faillietverklaring onherroepelijk is geworden of ingeval een ---------- Aandeelhouder surséance van betaling verkrijgt, onder curatele wordt - gesteld met benoeming tot curator van een persoon aan wie hij zijn ---- Aandelen niet vrijelijk mocht overdragen of op welke andere wijze ook het vrije beheer over zijn vermogen verliest; ----------
    c. een wettelijke goederengemeenschap krachtens huwelijk of ---------- geregistreerd partnerschap, waarvan Aandelen deel uitmaken, anders -- dan door het overlijden van de Aandeelhouder wordt ontbonden; ------
    d. van ontbinding van een rechtspersoon, een maatschap, een ---------- vennootschap onder firma, een commanditaire vennootschap of -------- enigerlei andere vennootschap, welke Aandeelhouder is; ----------
    e. van toedeling van Aandelen bij verdeling van enige andere ---------- gemeenschap dan die bedoeld onder c en d van dit lid; ----------
    f. van overgang van Aandelen tengevolge van fusie of splitsing; ----------
    g. door overdracht of andere overgang van aandelen, dan wel door -------- overgang van stemrecht op aandelen of door uitgifte van aandelen de - zeggenschap over een rechtspersoon, welke Aandeelhouder is door één of meer anderen wordt verkregen in de zin van het SER-Besluit -------- Fusiegedragsregels 2000, zulks ongeacht of die gedragsregels op de --- betreffende verkrijging van toepassing zijn, ----------

rust op de Aandeelhouder, diens rechtverkrijgenden of wettelijke ---------- vertegenwoordiger casu quo de nieuwe Aandeelhouder de verplichting ----- daarvan Schriftelijk aan de Directie kennis te geven, zulks binnen dertig ---

dagen na het ontstaan van die verplichting. ----------
Onmiddellijk na ontvangst van deze kennisgeving deelt de Directie ---------
Schriftelijk aan de betrokken Aandeelhouder, diens rechtverkrijgenden of -
wettelijke vertegenwoordiger casu quo de nieuwe Aandeelhouders mede, --
dat zijn casu quo hun Aandelen gelden als aangeboden in de zin van dit ----
artikel. De Directie is dan verplicht onverwijld de Aandeelhouders ---------
Schriftelijk van het vooronderstelde aanbod in kennis te stellen. De leden 1
tot en met 11 van dit artikel vinden dan overeenkomstige toepassing met --
dien verstande, dat de aanbieder niet het recht heeft zijn aanbod in te -------
trekken en dat in een geval waarin de aanbieder vrij is de aangeboden ------
Aandelen aan de voorgestelde verkrijger(s) over te dragen de ----------
Aandeelhouder, diens rechtverkrijgenden casu quo de nieuwe ----------
Aandeelhouders slechts het recht hebben die Aandelen te behouden. --------
Het niet voldoen aan de verplichting tot aanbieding van Aandelen op grond
van het bepaalde in dit lid heeft tot gevolg, dat na het verstrijken van de ---
hiervoor genoemde termijn het aan de Aandelen verbonden vergader- en --
stemrecht niet kan worden uitgeoefend en dat het recht op dividend wordt -
opgeschort voorzolang niet aan die verplichting wordt voldaan. ----------

13. Blijft de Aandeelhouder of blijven diens rechtverkrijgenden of wettelijke --
vertegenwoordiger casu quo de nieuwe Aandeelhouders, ondanks daartoe -
strekkende sommatie van de Directie, in gebreke met het voldoen aan de --
verplichting als bedoeld in lid 12 van dit artikel dan worden de betrokkenen
geacht aan die verplichting te hebben voldaan op het tijdstip dat de Directie
hen zulks bij aangetekende brief mededeelt. De Directie is alsdan ----------
overeenkomstig lid 12 van dit artikel gehouden de Aandeelhouders ---------
onverwijld van het vooronderstelde aanbod in kennis te stellen. ----------
Blijven de betrokkenen in gebreke te voldoen aan het bepaalde in lid 5 van
dit artikel dan is de Directie onherroepelijk gemachtigd aan het aldaar ------
bepaalde namens de betrokkene(n), te voldoen. Blijven de betrokkenen in -
gebreke, indien een Aandeel is toegewezen, het Aandeel tegen betaling van
de overeengekomen of vastgestelde prijs te leveren dan is de Directie ------
onherroepelijk gemachtigd de levering namens de betrokkene(n) te ---------
bewerkstelligen en de daartoe nodige akte(n) te tekenen. De ----------
overeengekomen of vastgestelde prijs moet alsdan ten behoeve van de -----
betrokkene(n) bij de Vennootschap worden gestort. ----------
14. In afwijking van het hiervoor in dit artikel bepaalde is de aanbieder vrij de
door hem aangeboden Aandelen over te dragen aan de voorgestelde --------

verkrijger(s), respectievelijk hebben de Aandeelhouder, diens ----------
rechtverkrijgenden casu quo de nieuwe Aandeelhouders het recht de -------
betreffende Aandelen te behouden, indien alle mede-Aandeelhouders ------
schriftelijk verklaren af te zien van hun recht op overneming en mits de ----
levering geschiedt binnen drie maanden nadat alle mede-Aandeelhouders --
bedoelde verklaring hebben afgelegd. ----------

15. De voorgaande leden van dit artikel zijn niet van toepassing: ----------
    a. indien een Aandeelhouder krachtens de wet tot overdracht van zijn ----
       Aandeel/Aandelen aan een eerdere houder daarvan verplicht is; --------
    b. indien de Aandelen zijn gaan behoren tot een ontbonden wettelijke ----
       goederengemeenschap krachtens huwelijk of geregistreerd partnerschap
       voor zover de Aandelen binnen twaalf maanden na het ontstaan van de
       onverdeeldheid zijn toebedeeld aan de oorspronkelijke Aandeelhouder.

    Het bepaalde in lid 12 sub c is niet van toepassing indien alle bij derden ---
    geplaatste aandelen in de Vennootschap worden gehouden door twee -------
    personen, die met elkaar zijn gehuwd in algehele gemeenschap van ---------
    goederen dan wel in gemeenschap van aandelen of met elkaar een ----------
    geregistreerd partnerschap zijn aangegaan, waarbij tussen hen een algehele
    gemeenschap van goederen dan wel een gemeenschap van aandelen bestaat.
    Het bepaalde in lid 12 sub g is niet van toepassing indien het hiervoor in dit
    lid sub b bepaalde van toepassing is op de Aandelen van een rechtspersoon
    welke gerechtigd is tot één of meer Aandelen in de Vennootschap. ----------
16. De Vennootschap als houdster van Aandelen in haar eigen kapitaal kan ----
    ingevolge het in dit artikel bepaalde slechts gegadigde zijn met instemming
    van de aanbieder. ----------
17. Voor de toepassing van dit artikel worden rechten op het verkrijgen van ---
    Aandelen met Aandelen gelijk gesteld. ----------

Artikel 11. ----------

Vruchtgebruik en pandrecht op Aandelen en certificaten van Aandelen. ---

1. De Aandeelhouder heeft het stemrecht op Aandelen waarop een ----------
   vruchtgebruik of pandrecht is gevestigd. ----------
2. In afwijking van het voorgaande lid komt het stemrecht toe aan de ----------
   vruchtgebruiker of de pandhouder indien zulks bij de vestiging van het ----
   beperkt recht is bepaald en deze bepaling is goedgekeurd door de Algemene
   Vergadering bij besluit, genomen met algemene stemmen in een ----------
   vergadering, waarin het gehele geplaatste kapitaal is vertegenwoordigd. ---
   Ingeval in bedoelde vergadering het vereiste quorum niet is ----------

vertegenwoordigd, kan geen tweede vergadering worden gehouden ---------
overeenkomstig het bepaalde in lid 3 van artikel 2:230 Burgerlijk Wetboek.

3. Indien een ander in de rechten van de stemgerechtigde vruchtgebruiker of -
pandhouder treedt, komt hem het stemrecht slechts toe, indien de overgang
van het stemrecht door de Algemene Vergadering is goedgekeurd met -----
quorum en meerderheid als in lid 2 bedoeld. Het bepaalde in de laatste -----
volzin van lid 2 is alsdan van overeenkomstige toepassing. ----------
4. De goedkeuring als hiervoor in de leden 2 en 3 bedoeld wordt verzocht bij
aangetekende brieven gericht aan de Directie. ----------
Binnen veertien dagen na ontvangst van het verzoek om goedkeuring wordt
door de Directie een binnen dertig dagen na die ontvangst te houden -------
Algemene Vergadering bijeengeroepen, waaraan het verzoek om ----------
goedkeuring wordt voorgelegd. Indien de Directie in gebreke blijft bedoelde
Algemene Vergadering aldus bijeen te roepen, is de verzoeker zelf tot ------
bijeenroeping bevoegd met inachtneming van het daaromtrent in deze ------
statuten bepaalde. ----------
5. De Aandeelhouder die geen stemrecht heeft en de vruchtgebruiker en ------
pandhouder die stemrecht hebben, hebben Certificaatrechten. ----------
6. De Vennootschap mag medewerking verlenen aan de uitgifte van ----------
certificaten op naam van Aandelen, maar uitsluitend ingevolge een daartoe
strekkend besluit van de Algemene Vergadering. Aan iedere houder van ---
dergelijke certificaten komen de Certificaatrechten toe. ----------

Artikel 12. ----------

Directie. ----------

1. De Vennootschap heeft een Directie bestaande uit twee leden A en één lid -
B. ----------
2. Zowel een natuurlijke als rechtspersoon kan directeur zijn. ----------
3. De Algemene Vergadering benoemt de directeuren en is te allen tijde ------
bevoegd iedere directeur te schorsen of te ontslaan. ----------
Besluiten tot ontslag van een directeur kunnen slechts worden genomen met
een meerderheid van ten minste twee derden van de geldige stemmen, mits
deze meerderheid ten minste de helft van het geplaatste kapitaal ----------
vertegenwoordigt. ----------
Ingeval het vereiste quorum niet is vertegenwoordigd kan geen tweede -----
vergadering worden gehouden overeenkomstig het bepaalde in lid 3 van ---
artikel 2:230 Burgerlijk Wetboek. ----------
4. a. De benoeming van de directeuren A geschiedt uit een bindende --------

voordracht, welke ten minste twee personen voor iedere te vervullen -- plaats bevat, opgemaakt door de Vergadering A binnen drie maanden - nadat de Vergadering A daartoe door de Directie Schriftelijk is --------- uitgenodigd. Indien binnen bedoelde termijn geen bindende voordracht is opgemaakt is de Algemene Vergadering vrij in haar keuze. De ------ Algemene Vergadering is voorts vrij in haar keuze indien zij het ------- bindend karakter aan de voordracht ontneemt bij besluit genomen met ten minste twee derden van de uitgebrachte geldige stemmen die meer dan de helft van het geplaatste kapitaal vertegenwoordigen. ----------

b. De benoeming van de directeur B geschiedt uit een bindende ---------- voordracht, welke ten minste twee personen voor iedere te vervullen -- plaats bevat, opgemaakt door de Vergadering B binnen drie maanden - nadat de Vergadering B daartoe door de Directie Schriftelijk is --------- uitgenodigd. Indien binnen bedoelde termijn geen bindende voordracht is opgemaakt is de Algemene Vergadering vrij in haar keuze. De ------ Algemene Vergadering is voorts vrij in haar keuze indien zij het ------- bindend karakter aan de voordracht ontneemt bij besluit genomen met ten minste twee derden van de uitgebrachte geldige stemmen die meer dan de helft van het geplaatste kapitaal vertegenwoordigen. ----------

5. Indien, ingeval van schorsing van een directeur, de Algemene Vergadering niet binnen drie maanden tot zijn ontslag heeft besloten, eindigt de --------- schorsing. ----------
6. Een directeur wordt in de Algemene Vergadering waarin zijn schorsing of - ontslag aan de orde komt in de gelegenheid gesteld zich te verantwoorden - en zich daarbij door een raadsman te doen bijstaan. ----------
7. De Algemene Vergadering stelt de beloning en de verdere ---------- arbeidsvoorwaarden van ieder van de directeuren vast. ---------- Deze beloning kan bestaan uit een vast bedrag en/of een variabel bedrag --- afhankelijk van de winst of anderszins, al naar gelang de Algemene -------- Vergadering zal besluiten. ----------

Artikel 13. ----------

Taak en bevoegdheden. ----------

1. Behoudens de beperkingen volgens deze statuten is de Directie belast met - het besturen van de Vennootschap. ----------
2. Zo de Directie uit meer dan één lid bestaat, kan de Algemene Vergadering één van hen tot voorzitter benoemen en kan zij één van hen benoemen tot - financieel directeur of tot algemeen directeur. ----------

3. De Directie vergadert zo dikwijls een of meer van haar leden dit nodig acht. De oproeping geschiedt - onder vermelding van de te behandelen punten - - door de directeur van wie het initiatief tot de vergadering uitgaat, met ------ inachtneming van een oproepingstermijn van ten minste acht dagen. De --- directeuren kunnen zich door een ander lid van de Directie bij schriftelijke volmacht doen vertegenwoordigen. Directievergaderingen kunnen worden gehouden door middel van telefonische- of videoconferenties, of door ------ middel van enig ander communicatiemiddel, mits elke deelnemende -------- directeur door alle anderen gelijktijdig kan worden gehoord en mits -------- dergelijke vergaderingen worden voorgezeten vanuit Nederland. ----------
4. De Directie kan ook buiten vergadering besluiten nemen mits dit ---------- Schriftelijk geschiedt, alle directeuren in het te nemen besluit gekend zijn - en geen van hen zich tegen deze wijze van besluitvorming verzet. ----------
5. De Directie besluit, zowel in als buiten vergadering, met volstrekte --------- meerderheid van stemmen van alle in functie zijnde directeuren. ---------- Geldige besluiten kunnen slechts worden genomen als tenminste één ------- directeur A en de directeur B bij de besluitvorming betrokken zijn. --------- Ongeacht het aantal bij de besluitvorming betrokken directeuren A is sprake van staken van stemmen, indien en zodra de bij de besluitvorming ---------- betrokken directeur B tegen het voorstel stemt. ---------- Bij staken van stemmen beslist de Algemene Vergadering. ----------
6. Directievergaderingen worden voorgezeten door de voorzitter van de ------- Directie. Is geen voorzitter van de Directie aangewezen of is de voorzitter - van de Directie afwezig, dan wijst de vergadering zelf haar voorzitter aan. - Tot die tijd is de oudst ter vergadering aanwezige directeur met de leiding - van de vergadering belast. De voorzitter van de vergadering wijst een van - de aanwezige directeuren, of zo die tot de vergadering is toegelaten, een --- speciaal daartoe uitgenodigde persoon aan notulen van het in de ---------- vergadering verhandelde te houden. De notulen worden getekend door de - voorzitter en de notulist van de betreffende vergadering. ----------
7. Het door de voorzitter van de directievergadering uitgesproken oordeel ---- omtrent de uitslag van een stemming, alsmede, voor zover gestemd werd -- over een niet op schrift vastgelegd voorstel, het oordeel over de inhoud van een genomen besluit, is beslissend. ---------- Wordt echter onmiddellijk na het uitspreken van het in de voorgaande zin - bedoelde oordeel de juistheid daarvan betwist, dan vindt een nieuwe ------- stemming plaats, wanneer de meerderheid van de stemgerechtigde ----------

aanwezigen of, indien de oorspronkelijke stemming niet hoofdelijk of met briefjes geschiedde, één stemgerechtigde aanwezige dit verlangt. ----------
Door deze nieuwe stemming vervallen de rechtsgevolgen van de ----------
oorspronkelijke stemming. ----------

8. Alle notulen van de Directievergaderingen alsmede alle Schriftelijke -------
besluiten worden opgenomen in een notulenregister. ----------
9. Wanneer de Vennootschap van enig besluit van de Directie wil doen -------
blijken, is de ondertekening van het stuk waarin het besluit is vervat door --
één lid van de Directie voldoende en vormt dat stuk dwingend bewijs van -
het bestaan van dat besluit. ----------
10. Indien er meer dan één directeur is, kan de Directie een reglement opstellen waarin aangelegenheden haar intern betreffende, worden geregeld. ---------
Een dergelijk reglement mag niet in strijd zijn met het bepaalde in deze ----
statuten. ----------
Voorts kunnen de directeuren al dan niet bij reglement hun werkzaamheden onderling verdelen. ----------
De Algemene Vergadering kan bepalen dat deze regels en taakverdeling op schrift moeten worden vastgelegd en kan deze regels en taakverdeling aan -
haar goedkeuring onderwerpen. ----------
11. De Directie behoeft de goedkeuring van de Algemene Vergadering voor ---
besluiten omtrent: ----------
    a. het verwerven, vervreemden of bezwaren van registergoederen; --------
    b. het bezwaren van roerende zaken; ----------
    c. het vervreemden of bezwaren van vorderingen; ----------
    d. het verbinden van de Vennootschap of haar bezittingen voor schulden van derden door borgtocht of anderszins; ----------
    e. het vestigen en opheffen van filialen en/of bijkantoren, het uitbreiden -
van de zaken met een nieuwe tak van bedrijf en het sluiten, anders dan tijdelijk, opheffen of overdragen (in genot) van het bedrijf van de ------
Vennootschap of een deel daarvan; ----------
    f. het deelnemen in of het aanvaarden of afstand doen van het beheer over andere ondernemingen, het overdragen of liquideren van bedoelde -----
deelnemingen, het uitbreiden van de zaken van die ondernemingen met een nieuwe tak van bedrijf en het sluiten, anders dan tijdelijk, opheffen of overdragen (in genot) van het bedrijf van die ondernemingen of een deel daarvan; ----------
    g. het uitoefenen van stem- en andere rechten op aan de Vennootschap ---

toebehorende, niet ter beurze genoteerde, aandelen in andere ----------
Vennootschappen; ----------
h. het aangaan, beëindigen en wijzigen van samenwerkings- en ----------
poolovereenkomsten; ----------
i. het verkrijgen, bezwaren en vervreemden van rechten van industriële en intellectuele eigendom, waaronder begrepen het verlenen en verkrijgen van licenties en sublicenties; ----------
j. het ter leen verstrekken en het ter leen opnemen van gelden met --------
uitzondering van het opnemen van gelden in rekening-courant bij de --
door de Algemene Vergadering aangewezen bankier(s) van de ---------
Vennootschap, mits de Vennootschap bij enige betrokken bankier niet debet komt te staan voor een hoger bedrag dan door de Algemene -----
Vergadering is vastgesteld en aan de Directie is medegedeeld, ----------
hebbende de Algemene Vergadering steeds de bevoegdheid bedoeld --
bedrag te wijzigen; ----------
k. het verlenen en wijzigen van procuratie en het toekennen van een titel aan een procuratiehouder; ----------
l. het toekennen aan een lid van het personeel van een vast jaarsalaris, ---
hoger dan door de Algemene Vergadering is vastgesteld en aan de -----
Directie is medegedeeld; de Algemene Vergadering is steeds bevoegd dat bedrag te wijzigen; ----------
m. het toekennen van pensioenrechten anders dan ingevolge een ----------
collectieve arbeidsovereenkomst of ter voldoening aan een wettelijke -
verplichting; ----------
n. het voeren van gedingen, zo eisend als verwerend - daaronder echter --
niet begrepen het innen van vorderingen, het nemen van conservatoire en andere rechtsmaatregelen, welke geen uitstel gedogen en ----------
vertegenwoordiging van de Vennootschap in kort geding - , het --------
berusten in tegen de Vennootschap aanhangig gemaakte ----------
rechtsgedingen, het opdragen van bestaande geschillen aan de ----------
beslissing van scheidslieden of bindende adviseurs; ----------
o. het verwerven van vaste bedrijfsactiva voor een bedrag, dat per --------
transactie hoger is dan het bedrag dat is vastgesteld door de Algemene Vergadering en aan de Directie is medegedeeld; ----------
de Algemene Vergadering is steeds bevoegd dat bedrag te wijzigen; ---
p. het aangaan van alle rechtshandelingen, andere dan hiervoor genoemd, waarvan het belang of de waarde een door de Algemene Vergadering -

vast te stellen en aan de Directie mede te delen bedrag, te boven gaat of waardoor de Vennootschap voor langer dan één jaar wordt verbonden - waarbij met elkaar samenhangende handelingen als één handeling ----- worden beschouwd; de Algemene Vergadering is steeds bevoegd ------ bedoeld bedrag te wijzigen, ----------
tenzij de bovengenoemde (rechts-)handelingen reeds in het ----------
Ondernemingsplan zijn opgenomen dat door de Algemene Vergadering is - goedgekeurd. ----------

12. De Algemene Vergadering is bevoegd andere dan de in lid 11 bedoelde ---- besluiten van de Directie aan haar goedkeuring te onderwerpen. Deze ------ besluiten dienen duidelijk te worden omschreven en Schriftelijk aan de ---- Directie te worden meegedeeld. ----------
13. De Directie behoeft de goedkeuring van de Algemene Vergadering voor --- besluiten strekkende tot het sluiten - overdragen (in genot) daaronder ------ begrepen - van het bedrijf van de Vennootschap of van een belangrijke ---- deelneming van de Vennootschap. ----------
14. Het ontbreken van de ingevolge de leden 11, 12 en 13 van dit artikel ------- vereiste goedkeuring tast de vertegenwoordigingsbevoegdheid van de ------ Directie of de directeuren niet aan. ----------
15. De Directie is verplicht de aanwijzingen van de Algemene Vergadering op te volgen omtrent de algemene lijnen van het te volgen financiële, sociale - en economische beleid en van het personeelsbeleid in de Vennootschap. ---
16. Ingeval van ontstentenis of belet van één of meer directeuren is (zijn) de --- overblijvende directeur(en) met het gehele bestuur belast. Ingeval van ----- ontstentenis of belet van alle directeuren of van de enige directeur wordt de Vennootschap tijdelijk bestuurd door een persoon die daartoe door de ------ Algemene Vergadering steeds moet zijn aangewezen. ----------
17. De leden van de Directie zijn, tenzij de Algemene Vergadering anders ----- beslist, verplicht de Algemene Vergadering bij te wonen. Zij hebben in de - Algemene Vergadering een adviserende stem. ----------

Artikel 14. ----------

Vertegenwoordiging. ----------

1. De Directie alsmede twee gezamenlijk handelende directeuren ---------- vertegenwoordigen de Vennootschap. ----------
2. Indien een directeur een belang heeft strijdig met dat van de Vennootschap, zal zowel de Directie als iedere directeur de Vennootschap - onverminderd het in deze statuten bepaalde - niettemin kunnen vertegenwoordigen. -------

3. Indien de directeur die in privé een belang heeft dat strijdig met dat van de Vennootschap is, niet tevens enig aandeelhouder van de Vennootschap is, - behoeft de Directie voor het besluit tot het aangaan van de rechtshandeling de goedkeuring van de Algemene Vergadering, maar het ontbreken van ---- zodanige goedkeuring tast de vertegenwoordigingsbevoegdheid van de ---- Directie of de directeuren niet aan. ----------
4. De Directie kan functionarissen met algemene of beperkte ---------- vertegenwoordigingsbevoegdheid aanstellen. Ieder van hen ---------- vertegenwoordigt de Vennootschap met inachtneming van de begrenzing -- aan zijn bevoegdheid gesteld. De titulatuur van deze functionarissen wordt door de Directie bepaald. Deze functionarissen kunnen worden ---------- ingeschreven in het handelsregister, met vermelding van de omvang van --- hun vertegenwoordigingsbevoegdheid. De ---------- vertegenwoordigingsbevoegdheid van een aldus benoemde functionaris kan zich niet uitstrekken tot gevallen waarin de Vennootschap een tegenstrijdig belang heeft met de desbetreffende functionaris of met één of meer --------- directeuren. ----------
5. Rechtshandelingen van de Vennootschap jegens de houder van alle --------- aandelen in het kapitaal van de Vennootschap of jegens een deelgenoot in - een wettelijke goederengemeenschap krachtens huwelijk of geregistreerd -- partnerschap waartoe alle aandelen in het kapitaal van de Vennootschap --- behoren, waarbij de Vennootschap wordt vertegenwoordigd door deze ----- aandeelhouder of door een van de deelgenoten, worden op schrift ---------- vastgelegd. Voor de toepassing van de vorige zin worden aandelen --------- gehouden door de Vennootschap of haar Dochtermaatschappijen niet ------ meegeteld. Indien de eerste zin niet in acht is genomen, kan de ---------- rechtshandeling ten behoeve van de Vennootschap worden vernietigd. -----
6. Het voorgaande lid is niet van toepassing op rechtshandelingen die onder de bedongen voorwaarden tot de gewone bedrijfsuitoefening van de ---------- Vennootschap behoren. ----------

Artikel 15. ----------

Algemene Vergaderingen. ----------

1. Jaarlijks wordt ten minste één Algemene Vergadering gehouden en wel ---- binnen zes maanden na afloop van het boekjaar welke onder meer bestemd is tot: ----------
   a. behoudens ingeval uitstel voor het opmaken van de Jaarrekening is ---- verleend, de behandeling van de Jaarrekening en, voor zover door de --

wet voorgeschreven, van het jaarverslag en de overige gegevens als --- bedoeld in artikel 2:392 Burgerlijk Wetboek; ----------
b. het vaststellen van de Jaarrekening, behoudens ingeval uitstel voor het opmaken van de Jaarrekening is verleend; ----------
c. het verlenen van décharge aan directeuren; ----------
d. het vaststellen van de winstbestemming; ----------
e. het vaststellen van eventuele tantièmes voor directeuren; ----------
f. het verrichten van al hetgeen de wet overigens voorschrijft; ----------
g. andere onderwerpen door de Directie dan wel Vergadergerechtigden, - tezamen vertegenwoordigende ten minste één/tiende gedeelte van het - geplaatste kapitaal van de Vennootschap, aan de orde gesteld en ------- aangekondigd met inachtneming van het bepaalde in deze statuten. ----

2. Voorts worden Algemene Vergaderingen gehouden zo dikwijls een -------- directeur dit nodig acht, onverminderd het bepaalde in het volgende lid. ---
3. De Directie is verplicht een Algemene Vergadering bijeen te roepen, indien één of meer Vergadergerechtigden die gezamenlijk ten minste tien procent (10%) van het geplaatste kapitaal vertegenwoordigen haar dit Schriftelijk -- onder nauwkeurige opgave van de te behandelen onderwerpen verzoeken. - Indien alsdan de Directie in gebreke blijft een vergadering bijeen te roepen, zodanig, dat deze binnen vier weken na ontvangst van bedoeld verzoek ---- wordt gehouden, is ieder van de verzoekers zelf tot de bijeenroeping ------- bevoegd met inachtneming van het daaromtrent in deze statuten bepaalde. -
4. Algemene Vergaderingen worden gehouden in de statutaire plaats van ----- vestiging van de Vennootschap. ----------
In een Algemene Vergadering, gehouden in een andere plaats kunnen ------ geldige besluiten eveneens worden genomen indien het gehele geplaatste -- kapitaal vertegenwoordigd is en alle Vergadergerechtigden geldig zijn ----- opgeroepen. ----------
5. De bijeenroeping van Vergadergerechtigden geschiedt, onverminderd het in lid 3 van dit artikel bepaalde, Schriftelijk door of namens de Directie aan - de adressen van de Vergadergerechtigden, zoals deze zijn vermeld in het -- register van aandeelhouders en het register van certificaathouders, zulks op een termijn van ten minste veertien dagen, de dag van de oproeping en die van de vergadering niet meegerekend. Indien een Vergadergerechtigde ---- hiermee Schriftelijk instemt, kan de oproeping geschieden door een langs - elektronische weg toegezonden leesbaar en reproduceerbaar bericht aan het adres dat door hem voor dit doel Schriftelijk aan de Vennootschap is -------

bekend gemaakt. ----------

6. De oproeping houdt de agenda van de vergadering in. Onderwerpen die niet bij de oproeping zijn vermeld, kunnen nader worden aangekondigd met ---- inachtneming van de in het voorgaande lid bedoelde termijn. ----------
   Een onderwerp, waarvan de behandeling Schriftelijk is verzocht door één of meer Aandeelhouders die alleen of gezamenlijk ten minste één honderdste gedeelte van het geplaatste kapitaal vertegenwoordigen, wordt opgenomen in de oproeping of op dezelfde wijze aangekondigd indien de Vennootschap het verzoek niet later dan op de dertigste dag vóór die van de vergadering - heeft ontvangen en mits geen zwaarwichtig belang van de Vennootschap -- zich daartegen verzet. ----------
   Voor de toepassing van dit lid 6 worden Certificaathouders gelijkgesteld -- met Aandeelhouders. ----------
7. Indien de door de wet of de statuten gegeven voorschriften voor het -------- oproepen en agenderen van vergaderingen en het ter inzage leggen van te - behandelen onderwerpen niet in acht zijn genomen, kunnen desondanks --- rechtsgeldige besluiten worden genomen mits in de betreffende vergadering alle Vergadergerechtigden vertegenwoordigd zijn en mits met algemene --- stemmen van alle stemgerechtigden. ----------

Artikel 16. ----------

1. De Algemene Vergadering wordt geleid door de voorzitter van de Directie en indien de Directie geen voorzitter heeft aangewezen door de in leeftijd - oudste in functie ter vergadering aanwezige directeur. ----------
   Is geen van de directeuren ter vergadering aanwezig dan voorziet de -------- vergadering zelf in haar leiding. ----------
2. De voorzitter wijst één van de aanwezigen aan voor het houden van de ----- notulen en stelt met deze secretaris de notulen vast, ten blijke waarvan hij - deze met de secretaris tekent. De notulen dienen in een notulenregister te -- worden opgenomen. Indien van het verhandelde ter vergadering een -------- notarieel proces-verbaal wordt opgemaakt, behoeven notulen niet te worden gehouden en is ondertekening van het proces-verbaal door de notaris ------- voldoende. ----------
3. Iedere directeur, één of meer Vergadergerechtigden die gezamenlijk ten --- minste tien procent (10%) van het geplaatste kapitaal vertegenwoordigen en de voorzitter van de vergadering zijn te allen tijde bevoegd opdracht te ----- geven om op kosten van de Vennootschap een notarieel proces-verbaal te - doen opmaken. ----------

4. Vergadergerechtigden zijn bevoegd de Algemene Vergaderingen bij te ----- wonen, daarin het woord te voeren en, voor zover hen het stemrecht -------- toekomt, het stemrecht uit te oefenen. Iedere Vergadergerechtigde kan zich ter vergadering doen vertegenwoordigen door een schriftelijk gemachtigde. Indien de Directie bij de oproeping tot een Algemene Vergadering de ------ mogelijkheid daartoe heeft geopend, zijn de Vergadergerechtigden bevoegd hun bevoegdheden als genoemd in de eerste volzin van dit lid door middel van een elektronisch communicatiemiddel uit te oefenen, mits (i) de -------- voorwaarden te stellen aan het gebruik van het communicatiemiddel zoals - de verbinding, de beveiliging en dergelijke bij de oproeping worden -------- bekendgemaakt, (ii) de Vergadergerechtigde kan worden geïdentificeerd, -- (iii) de Vergadergerechtigde rechtstreeks kan kennisnemen van de ---------- verhandelingen op de vergadering, en (iv) indien deze mogelijkheid daartoe is geopend, de Vergadergerechtigde kan deelnemen aan de beraadslagingen en (v) de Vergadergerechtigde het stemrecht kan uitoefenen, dit laatste voor zover hem het stemrecht toekomt. ----------
5. De directeuren hebben als zodanig in de Algemene Vergaderingen een ----- raadgevende stem. ----------
6. Omtrent toelating van andere personen tot de vergadering beslist de -------- voorzitter van de vergadering. ----------

Artikel 17. ----------

1. In de Algemene Vergaderingen geeft elk Aandeel recht op het uitbrengen - van één stem. Indien de Directie de mogelijkheid daartoe Schriftelijk heeft geopend, kunnen stemmen voorafgaand aan de Algemene Vergadering via een elektronisch communicatiemiddel worden uitgebracht, doch niet eerder dan de dertigste dag voor die van de vergadering, op een speciaal daartoe -- aangewezen emailadres. Deze stemmen worden gelijkgesteld met stemmen die in de Algemene Vergadering worden uitgebracht. Een aldus ---------- uitgebrachte stem is onherroepelijk en bindt ook degene die in de periode - tussen het uitbrengen van die stem en het tijdstip van de Algemene --------- Vergadering het betrokken aandeel verkrijgt. ----------
2. Voor een Aandeel dat toebehoort aan de Vennootschap of aan een ---------- Dochtermaatschappij kan in de Algemene Vergadering geen stem worden - uitgebracht; zulks kan evenmin voor een Aandeel waarvan de ---------- Vennootschap of een Dochtermaatschappij certificaten houdt. ---------- Vruchtgebruikers en pandhouders van Aandelen die aan de Vennootschap - en haar Dochtermaatschappijen toebehoren zijn evenwel niet van hun ------

stemrecht uitgesloten indien het vruchtgebruik of pandrecht is gevestigd, -- voordat het Aandeel aan de Vennootschap of een Dochtermaatschappij ---- toebehoorde. De Vennootschap of een Dochtermaatschappij daarvan kan -- geen stem uitbrengen voor Aandelen waarop zij een recht van ---------- vruchtgebruik of een pandrecht heeft. ----------

3. Bij de vaststelling of een bepaald gedeelte van het kapitaal ---------- vertegenwoordigd is dan wel of een meerderheid een bepaald gedeelte van het kapitaal vertegenwoordigt wordt geen rekening gehouden met Aandelen waarop geen stem kan worden uitgebracht. ----------
4. Stemmingen over zaken geschieden mondeling, die over personen bij ------ ongetekende gesloten briefjes, een en ander tenzij de voorzitter van de ----- vergadering zonder tegenspraak van één van de stemgerechtigde ---------- aanwezigen een andere wijze van stemmen vaststelt of toelaat. ----------
5. Voor zover in deze statuten geen grotere meerderheid is voorgeschreven --- worden alle besluiten genomen met volstrekte meerderheid van de ---------- uitgebrachte geldige stemmen. ----------
6. Blanco stemmen en ongeldige stemmen worden niet als uitgebrachte ------- stemmen geteld. ----------
7. Staken de stemmen omtrent een voorstel over zaken, dan komt geen besluit tot stand. ----------
   Eén of meer Aandeelhouders of andere stemgerechtigden ---------- vertegenwoordigende ten minste vijftig procent (50%) van het geplaatste -- kapitaal hebben het recht om binnen tien dagen na de dag van de ---------- vergadering, waarin de stemmen hebben gestaakt, aan het Nederlands ------ Arbitrage Instituut te verzoeken een adviseur te benoemen, teneinde een --- beslissing over het betreffende voorstel te nemen. De beslissing van de ---- adviseur geldt alsdan als een besluit van de Algemene Vergadering. De in - dit lid vermelde regeling kan niet worden toegepast indien een vordering als bedoeld in de artikelen 2:336, 2:342 of 2:343 van het Burgerlijk Wetboek is ingesteld. ----------
8. Verkrijgt bij verkiezing van personen niemand bij de eerste stemming de -- volstrekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen, dan wordt een tweede vrije stemming gehouden; verkrijgt ook dan niemand de volstrekte --------- meerderheid, dan vinden één of meer herstemmingen plaats, totdat hetzij -- één persoon de volstrekte meerderheid heeft verkregen, hetzij tussen twee - personen is gestemd en de stemmen staken. ----------
   Bij gemelde herstemmingen - waaronder niet is begrepen de tweede vrije --

stemming - wordt telkens gestemd tussen de personen op wie bij de -------- voorafgaande stemming is gestemd, evenwel uitgezonderd de persoon op -- wie bij de voorgaande stemming het geringste aantal stemmen is ---------- uitgebracht. ----------
Is bij de voorafgaande stemming het geringste aantal stemmen op meer dan één persoon uitgebracht, dan wordt door loting uitgemaakt op wie van die - personen bij de nieuwe stemming geen stemmen meer kunnen worden ----- uitgebracht. ----------
Ingeval bij een stemming tussen twee personen de stemmen staken beslist - het lot wie van hen beiden is verkozen. ----------

9. Het ter vergadering uitgesproken oordeel van de voorzitter omtrent de ----- uitslag van een stemming is beslissend. ----------
Hetzelfde geldt voor de inhoud van een genomen besluit, voor zover ------- gestemd werd over een niet op schrift vastgelegd voorstel. ----------
10. Wordt echter onmiddellijk na het uitspreken van het in het voorgaande lid - bedoelde oordeel de juistheid daarvan betwist, dan vindt een nieuwe ------- stemming plaats, wanneer de meerderheid van de Algemene Vergadering - of, indien de oorspronkelijke stemming niet hoofdelijk of met briefjes ------ geschiedde, één stemgerechtigde dit verlangt. ----------
Door deze nieuwe stemming vervallen de rechtsgevolgen van de ---------- oorspronkelijke stemming. ----------
11. De Directie houdt van de genomen besluiten aantekening. De ---------- aantekeningen liggen ten kantore van de Vennootschap ter inzage van de -- Vergadergerechtigden. ----------
Aan ieder van dezen wordt desgevraagd afschrift of uittreksel van deze ---- aantekeningen verstrekt tegen ten hoogste de kostprijs. ----------

Artikel 18. ----------
Indien een voorstel tot statutenwijziging aan de orde zal komen wordt een ------ afschrift van dat voorstel, waarin de voorgedragen wijzigingen woordelijk zijn - opgenomen, van de dag van de oproeping tot na afloop van de vergadering ten - kantore van de Vennootschap voor de Vergadergerechtigden ter inzage gelegd - en kan ieder van hen daarvan op zijn verzoek kosteloos afschrift verkrijgen, ---- tenzij zodanig afschrift bij de niet elektronisch uitgebrachte oproeping wordt --- gevoegd. ----------

Artikel 19. ----------

1. Tenzij de Vennootschap Certificaathouders en/of vruchtgebruikers en ------ pandhouders met stemrecht kent, kunnen besluiten van aandeelhouders, ---

waaronder ook begrepen besluiten tot wijziging van de statuten en tot ------ ontbinding van de Vennootschap, in plaats van in Algemene Vergaderingen ook Schriftelijk worden genomen, mits met algemene stemmen van alle tot stemmen bevoegde aandeelhouders. Het bepaalde in artikel 16 lid 5 is van - overeenkomstige toepassing. ----------

2. Iedere aandeelhouder is verplicht er voor te zorgen dat de aldus genomen -- besluiten zo spoedig mogelijk Schriftelijk ter kennis van de Directie worden gebracht. De Directie neemt de besluiten, welke op de wijze als in het ------ voorgaande lid van dit artikel omschreven wijze zijn tot stand gekomen in - het notulenregister van de Algemene Vergaderingen op en doet daarvan in de eerstvolgende Algemene Vergadering mededeling. ----------

Artikel 20. ----------

Vergaderingen van houders van aandelen van een bepaalde soort. ----------

1. Vergaderingen van houders van aandelen van een bepaalde soort worden -- gehouden in alle gevallen, waarin krachtens deze statuten of de wet een ---- besluit van houders van aandelen van de betreffende soort nodig is alsmede zo dikwijls de Directie dit nodig acht of één of meer stemgerechtigden met betrekking tot aandelen van de betreffende soort dit Schriftelijk en onder -- nauwkeurige opgave van de te behandelen onderwerpen aan de Directie --- verzoeken. ----------
2. Artikel 15 leden 4 tot en met 7, artikel 16 leden 2, 3 en 4 en artikel 17 leden 2 tot en met 10 zijn op vergaderingen van houders van aandelen van een --- bepaalde soort van overeenkomstige toepassing. ----------
3. Indien de Directie in gebreke blijft, na een verzoek als in het slot van lid 1 - bedoeld, een vergadering van houders van aandelen van de betreffende ---- soort bijeen te roepen zodanig, dat deze binnen vier weken na binnenkomst van het verzoek gehouden wordt, zijn de aanvragers zelf tot de ---------- bijeenroeping bevoegd. ----------
4. De vergadering van houders van aandelen van een bepaalde soort voorziet zelf in haar leiding. ----------
5. De voorzitter van de vergadering van houders van aandelen van een -------- bepaalde soort beslist omtrent de toelating tot de vergadering van houders - van aandelen van de betreffende soort van anderen dan stemgerechtigden -- ten aanzien van de aandelen van de betreffende soort. ----------
6. In de vergadering van houders van aandelen van een bepaalde soort wordt - voor ieder aandeel van de betreffende soort één stem uitgebracht. ----------
7. Besluiten van de vergaderingen van houders van aandelen van een bepaalde

soort kunnen ook Schriftelijk worden genomen mits met algemene stemmen van alle stemgerechtigden. ----------

8. In alle gevallen waarin krachtens deze statuten een besluit van de ---------- vergadering van houders van aandelen van een bepaalde soort vereist is, zal, indien geen aandelen van de betreffende soort zijn geplaatst bij anderen dan de Vennootschap, het betreffende besluit kunnen worden genomen door de Algemene Vergadering. ----------

Artikel 21. ----------

Accountantsonderzoek. ----------

1. De Algemene Vergadering is bevoegd - en indien zulks wettelijk is --------- voorgeschreven verplicht - een accountant als bedoeld in artikel 2:393 ----- Burgerlijk Wetboek te benoemen teneinde de door de Directie opgemaakte Jaarrekening te onderzoeken, daarover verslag uit te brengen aan de -------- Directie en een verklaring af te leggen. ----------
2. Indien de Algemene Vergadering nalatig is met de benoeming van de ------ accountant als bedoeld in lid 1 van dit artikel, geschiedt deze benoeming -- door de Directie. ----------
3. De benoeming kan te allen tijde worden ingetrokken door de Algemene ---- Vergadering en door degene door wie de benoeming is geschied. ----------

Artikel 22. ----------

Boekjaar, Jaarrekening en winstverdeling. ----------

1. Het boekjaar van de Vennootschap is gelijk aan het kalenderjaar. ----------
2. De Directie sluit per de laatste dag van elk boekjaar de boeken van de ------ Vennootschap af en maakt daaruit binnen vijf maanden - behoudens -------- verlenging van deze termijn met ten hoogste zes maanden door de ---------- Algemene Vergadering op grond van bijzondere omstandigheden - de ------ Jaarrekening op en legt binnen deze termijn deze stukken voor ---------- Aandeelhouders ter inzage ten kantore van de Vennootschap. Binnen deze termijn legt de Directie ook het jaarverslag over. De Jaarrekening wordt --- ondertekend door alle directeuren; indien enige ondertekening ontbreekt, -- dan wordt daarvan, onder opgave van de reden, melding gemaakt op de ---- Jaarrekening. ----------
3. De Vennootschap zorgt ervoor dat de opgemaakte Jaarrekening, het -------- jaarverslag en de krachtens lid 1 van artikel 2:392 Burgerlijk Wetboek toe - te voegen gegevens vanaf de oproep tot de Algemene Vergadering, bestemd tot hun behandeling, te haren kantore aanwezig zijn. ---------- De Vergadergerechtigden kunnen deze stukken aldaar inzien en er kosteloos

een afschrift van verkrijgen. ----------

4. Het in de leden 2 en 3 van dit artikel bepaalde omtrent het jaarverslag en de krachtens artikel 2:392 lid 1 Burgerlijk Wetboek toe te voegen gegevens -- blijft buiten toepassing, indien artikel 2:396 lid 6, eerste volzin, of artikel -- 2:403 Burgerlijk Wetboek voor de Vennootschap geldt. ----------
5. De Algemene Vergadering stelt de Jaarrekening vast. De Algemene -------- Vergadering kan volledige of beperkte décharge verlenen aan de directeuren voor het gevoerde beheer. ----------
6. De Vennootschap gaat over tot openbaarmaking van de in dit artikel ------- bedoelde stukken en gegevens, indien en voor zover en op de wijze zoals de artikelen 2:394 en volgende van het Burgerlijk Wetboek dit voorschrijven.

Artikel 23. ----------

1. Voor elk van de soorten Aandelen wordt uitsluitend ten behoeve van de --- houders van die Aandelen een dividendreserve aangehouden en separaat --- agio geboekt (een dergelijke dividendreserve en de aldus geboekte agio: --- hierna zowel gezamenlijk als afzonderlijk: een "**Soortreserve**"). Deze ----- dividendreserve en agio dragen dezelfde letter als de betreffende Aandelen. Indien bij of na uitgifte van Aandelen van een bepaalde soort meer dan de - nominale waarde van die Aandelen wordt gestort in geld of in natura, zal -- het meerdere als agio ten behoeve van de Aandelen van die soort worden -- aangemerkt. ----------
2. Onverminderd het bepaalde in lid 10 van dit artikel wordt uit de winst, die in het laatst verstreken boekjaar is behaald, allereerst, zo mogelijk, aan elke agioreserve toegevoegd een bedrag gelijk aan zes procent (6%) over het --- bedrag van de betreffende agioreserve per het einde van het laatst ---------- verstreken boekjaar. ----------
   Indien de in de eerste volzin bedoelde winst niet toereikend is om de in de - eerste volzin van dit lid bedoelde bedragen aan de agioreserves toe te ------ voegen, wordt aan elk van de agioreserves toegevoegd een gedeelte van de winst, welk gedeelte zich verhoudt tot de totale winst zoals het bedrag van de betreffende agioreserve zich verhoudt tot de som van de bedragen van -- alle agioreserves per het einde van het laatst verstreken boekjaar en vindt in volgende jaren het bepaalde in lid 3 van dit artikel eerst toepassing nadat -- het tekort is ingehaald. ----------
   Uit de winst, die na toepassing van het in de eerste volzin van dit lid -------- bepaalde resteert, wordt vervolgens, zo mogelijk, aan elke dividendreserve als primair dividend toegevoegd een bedrag gelijk aan zes procent (6%) ---

over het bedrag van de betreffende dividendreserve per het einde van het laatst verstreken boekjaar. ----------
Indien de in de vorige volzin bedoelde winst niet toereikend is om de in de vorige volzin van dit lid bedoelde bedragen aan de dividendreserves toe te voegen, wordt aan elk van de dividendreserves toegevoegd een gedeelte van de in de vorige volzin bedoelde winst, welk gedeelte zich verhoudt tot het totaal van de in de vorige volzin bedoelde winst zoals het bedrag van de betreffende dividendreserve zich verhoudt tot de som van de bedragen van alle dividendreserves per het einde van het laatst verstreken boekjaar en vindt in volgende jaren het bepaalde in lid 3 van dit artikel eerst toepassing nadat het tekort is ingehaald. ----------

3. De uitkeerbare winst staat ter vrije beschikking van de Algemene ----------
Vergadering voor uitkering van dividend, reservering of zodanige andere doeleinden binnen het doel van de Vennootschap als de Algemene ----------
Vergadering zal besluiten. ----------
Bij de berekening van het winstbedrag dat op ieder Aandeel zal worden uitgekeerd komt slechts het bedrag van de verplichte stortingen op het nominale bedrag van deze Aandelen in aanmerking. ----------
4. De vergadering van houders van Aandelen van een bepaalde soort kan besluiten de Soortreserve ten behoeve van houders van Aandelen van die soort geheel of gedeeltelijk op te heffen, behoudens het bepaalde in lid 5 van dit artikel. In dat geval wordt het bedrag waarop de opheffing betrekking heeft, uitgekeerd aan de houders van de Aandelen van de betreffende soort in verhouding tot het nominale bedrag van hun Aandelen van die soort. ----------
5. De Vennootschap kan aan Aandeelhouders en andere gerechtigden tot de voor uitkering vatbare winst slechts uitkeringen doen tot ten hoogste het bedrag van de Uitkeerbare Reserves. ----------
Bij de berekening van de winstverdeling tellen de Aandelen die de Vennootschap in haar kapitaal houdt niet mede, tenzij op die Aandelen een recht van vruchtgebruik of pandrecht rust of van die Aandelen met medewerking van de Vennootschap certificaten zijn uitgegeven. ----------
6. Uitkering van winst geschiedt na de vaststelling van de Jaarrekening waaruit blijkt dat zij geoorloofd is. ----------
7. De Algemene Vergadering kan besluiten tot tussentijdse uitkeringen en/of tot uitkeringen ten laste van een reserve van de Vennootschap. Ook de Directie kan besluiten tot uitkering van interim-dividend. ----------

8. Tenzij de Algemene Vergadering een ander tijdstip vaststelt zijn dividenden onmiddellijk betaalbaar na vaststelling. ----------
9. De vordering tot uitbetaling van dividend verjaart door verloop van vijf ---- jaren. ----------
10. Verliezen die niet ten laste van een reserve - niet zijnde een Soortreserve - kunnen worden gebracht of op andere wijze gedelgd kunnen worden, zullen in eerste instantie ten laste worden gebracht van elke dividendreserve in de verhouding waarin het nominaal bedrag van de geplaatste aandelen van de betreffende soort waarvoor de betreffende dividendreserve wordt ---------- aangehouden, zich verhoudt tot het nominaal bedrag van het geplaatste ---- kapitaal. ----------
    Indien de verliezen groter zijn dan het totaal van de bedragen van de ------- dividendreserves zal het meerdere ten laste worden gebracht van elke ------ agioreserve in de verhouding waarin het nominaal bedrag van de geplaatste aandelen van de betreffende soort waarvoor de betreffende agioreserve ---- wordt aangehouden, zich verhoudt tot het nominaal bedrag van het --------- geplaatste kapitaal. ----------
    Indien in enig jaar verliezen op grond van het hiervoor in dit lid bepaalde -- ten laste van de dividendreserves en/of de agioreserves zijn gebracht, zullen in volgende jaren behaalde winsten allereerst worden bestemd tot ---------- aanzuivering van de agioreserves en de dividendreserves, met dien --------- verstande dat eerst aanzuivering van de agioreserves en daarna aanzuivering van de dividendreserves zal plaatsvinden. ----------
    Indien de in latere jaren behaalde winst niet voldoende is om de ---------- agioreserves of, indien aanzuivering van de agioreserves reeds geheel heeft plaatsgevonden, de dividendreserves geheel aan te zuiveren, zal ---------- aanzuivering van de agioreserves dan wel de dividendreserves geschieden - in de verhouding waarin het nominaal bedrag van de geplaatste aandelen -- van de betreffende soort waarvoor de betreffende agioreserve of ---------- dividendreserve wordt aangehouden, zich verhoudt tot het nominaal bedrag van het geplaatste kapitaal. ----------

Artikel 24. ----------

Ontbinding en vereffening. ----------

1. Ingeval van ontbinding van de Vennootschap geschiedt de vereffening door de Directie tenzij de Algemene Vergadering anders beslist. ----------
2. De Algemene Vergadering stelt de beloning van de vereffenaars vast. ------
3. Gedurende de vereffening blijven deze statuten zoveel mogelijk van kracht.

4. A. Van hetgeen na voldoening van alle schulden van de Vennootschap van haar vermogen overblijft, wordt, zo mogelijk, allereerst aan iedere ----- Soortreserve toegevoegd het bedrag dat aan die Soortreserve ter delging van verlies is onttrokken, alsmede de bedragen die aan de betreffende - Soortreserve overeenkomstig het bepaalde in artikel 23 lid 2 zouden -- zijn toegevoegd wanneer aan de betrokken Soortreserve geen ---------- onttrekking ter delging van verlies zou hebben plaatsgevonden. --------

   B. Indien het sub A van dit lid bedoelde overschot niet toereikend is om de sub A van dit lid bedoelde bedragen aan de betreffende Soortreserves - toe te voegen, wordt aan elk van de agioreserves toegevoegd een ------ gedeelte van dat overschot, welk gedeelte zich verhoudt tot het totale - overschot zoals het bedrag van de betreffende agioreserve zich --------- verhoudt tot de som van de bedragen van alle agioreserves per het ----- moment van de ontbinding van de Vennootschap, doch niet meer dan - de som van (i) het bedrag dat aan de betreffende agioreserve ter delging van verlies is onttrokken en (ii) de bedragen die aan de betreffende ---- agioreserve overeenkomstig het bepaalde in artikel 23 lid 2 zouden zijn toegevoegd wanneer aan de betreffende agioreserve geen onttrekking - ter delging van verlies zou hebben plaatsgevonden. ----------

   C. Van hetgeen na toepassing van het sub B van dit lid bepaalde van het - vermogen van de Vennootschap overblijft, wordt aan elk van de ------- dividendreserves toegevoegd een gedeelte van dat overschot, welk ---- gedeelte zich verhoudt tot het totale overschot zoals het bedrag van de betreffende dividendreserve zich verhoudt tot de som van de bedragen van alle dividendreserves per het moment van de ontbinding van de --- Vennootschap. ----------

5. A. Van hetgeen na voldoening van alle schulden van de Vennootschap van haar vermogen overblijft, wordt, nadat eerst het bepaalde in lid 4 is ---- toegepast, zo mogelijk, aan de houders van Aandelen van een bepaalde soort uitgekeerd het saldo van de agioreserve van dezelfde soort. ------- Indien hetgeen na voldoening van alle schulden van de Vennootschap - van haar vermogen overblijft, niet toereikend is om het bepaalde in de eerste volzin van het hier sub A bepaalde volledig te effectueren, zal -- van hetgeen na voldoening van alle schulden van de Vennootschap van haar vermogen overblijft: ----------

   - aan de houders van aandelen A worden uitgekeerd een gedeelte, -- waarvan de grootte wordt gevonden door het bedrag van hetgeen -

na voldoening van alle schulden van de Vennootschap van haar --- vermogen overblijft, te vermenigvuldigen met een breuk, waarvan de teller wordt gevormd door het bedrag dat aan de houders van -- aandelen A zou zijn uitgekeerd, indien hetgeen na voldoening van alle schulden van de Vennootschap van haar vermogen overblijft, wel toereikend zou zijn geweest om het bepaalde in de eerste ----- volzin van het hier sub A bepaalde volledig te effectueren, en de -- noemer wordt gevormd door de som van de bedragen die aan de -- houders van aandelen A en de houders van aandelen B zouden zijn uitgekeerd, indien hetgeen na voldoening van alle schulden van de Vennootschap van haar vermogen overblijft, wel toereikend zou -- zijn geweest om het bepaalde in de eerste volzin van het hier sub A bepaalde volledig te effectueren; en ----------

- aan de houders van aandelen B wordt uitgekeerd het resterende --- gedeelte. ----------

B. Van hetgeen na toepassing van het sub A bepaalde van het vermogen - van de Vennootschap overblijft, wordt, zo mogelijk, aan de houders --- van Aandelen van een bepaalde soort uitgekeerd het saldo van de ------ dividendreserve van dezelfde soort. ----------
Indien hetgeen na toepassing van het sub A bepaalde van het vermogen van de Vennootschap overblijft, niet toereikend is om het bepaalde in - de eerste volzin van het hier sub B bepaalde volledig te effectueren, zal van hetgeen na toepassing van het sub A bepaalde van het vermogen -- van de Vennootschap overblijft: ----------

- aan de houders van aandelen A worden uitgekeerd een gedeelte, -- waarvan de grootte wordt gevonden door het bedrag van hetgeen - na toepassing van het sub A bepaalde van het vermogen van de --- Vennootschap overblijft, te vermenigvuldigen met een breuk, ----- waarvan de teller wordt gevormd door het bedrag dat aan de ------ houders van aandelen A zou zijn uitgekeerd, indien hetgeen na ---- toepassing van het sub A bepaalde van het vermogen van de ------ Vennootschap overblijft, wel toereikend zou zijn geweest om het - bepaalde in de eerste volzin van het hier sub A bepaalde volledig te effectueren, en de noemer wordt gevormd door de som van de ---- bedragen die aan de houders van aandelen A en de houders van --- aandelen B zouden zijn uitgekeerd, indien hetgeen na toepassing - van het sub A bepaalde van het vermogen van de Vennootschap --

overblijft, wel toereikend zou zijn geweest om het bepaalde in de eerste volzin van het hier sub B bepaalde volledig te effectueren; en ----------

- aan de houders van aandelen B wordt uitgekeerd het resterende gedeelte. ----------

C. Van hetgeen na toepassing van het sub B bepaalde van het vermogen van de Vennootschap overblijft, wordt, zo mogelijk, aan de houders van Aandelen van een bepaalde soort uitgekeerd het nominale bedrag van de geplaatste Aandelen van de betreffende soort. ----------
Indien hetgeen na toepassing van het sub B bepaalde van het vermogen van de Vennootschap overblijft, niet toereikend is om het bepaalde in de eerste volzin van het hier sub C bepaalde volledig te effectueren, zal van hetgeen na toepassing van het sub B bepaalde van het vermogen van de Vennootschap overblijft: ----------

- aan de houders van aandelen A worden uitgekeerd een gedeelte, waarvan de grootte wordt gevonden door het bedrag van hetgeen na toepassing van het sub B bepaalde van het vermogen van de Vennootschap overblijft, te vermenigvuldigen met een breuk, waarvan de teller wordt gevormd door het bedrag dat aan de houders van aandelen A zou zijn uitgekeerd, indien hetgeen na toepassing van het sub B bepaalde van het vermogen van de Vennootschap overblijft, wel toereikend zou zijn geweest om het bepaalde in de eerste volzin van het hier sub C bepaalde volledig te effectueren, en de noemer wordt gevormd door de som van de bedragen die aan de houders van aandelen A en de houders van aandelen B zouden zijn uitgekeerd, indien hetgeen na toepassing van het sub B bepaalde van het vermogen van de Vennootschap overblijft, wel toereikend zou zijn geweest om het bepaalde in de eerste volzin van het hier sub C bepaalde volledig te effectueren; en ----------
- aan de houders van aandelen B wordt uitgekeerd het resterende gedeelte. ----------

D. Hetgeen na toepassing van het sub C bepaalde van het vermogen van de Vennootschap overblijft, wordt uitgekeerd aan de houders van Aandelen in verhouding tot ieders bezit aan Aandelen. ----------

Op Aandelen die de Vennootschap zelf houdt kan geen liquidatie-uitkering aan de Vennootschap zelf plaatshebben. ----------

6. Na afloop van de vereffening blijven de boeken, bescheiden en andere ----- gegevensdragers van de ontbonden Vennootschap gedurende zeven jaar --- berusten onder degene die daartoe door de Algemene Vergadering bij het -- besluit tot ontbinding is aangewezen. Indien een aanwijzing als voormeld - door de Algemene Vergadering niet is geschied, geschiedt deze door de --- vereffenaars. ----------

Artikel 25. ----------

Overgangsbepaling 1. ----------

Indien het Wetsvoorstel 31763 in werking treedt, wordt aan artikel 13 lid 1 de - volgende volzin toegevoegd: ----------

Bij de vervulling van hun taak richten de directeuren zich naar het belang van de Vennootschap en de met haar verbonden onderneming. ----------

Artikel 26. ----------

Overgangsbepaling 2. ----------

Indien het Wetsvoorstel 31763 in werking treedt, worden aan artikel 13 lid 3 de volgende volzinnen toegevoegd: ----------

Een directeur neemt niet deel aan de beraadslaging en besluitvorming indien hij daarbij een direct of indirect persoonlijk belang heeft dat tegenstrijdig is met het belang van de Vennootschap en de met haar verbonden onderneming. Wanneer hierdoor geen directiebesluit kan worden genomen, wordt het besluit genomen - door de Algemene Vergadering. ----------

Artikel 27. ----------

Overgangsbepaling 3. ----------

Indien het Wetsvoorstel 31763 in werking treedt, vervallen de leden 2 en 3 van artikel 14. ----------

Artikel 28. ----------

Overgangsbepaling 4. ----------

Indien het Wetsvoorstel 31058 in werking treedt, komt artikel 4 te luiden als --- volgt: ----------

Kapitaal. ----------

Het kapitaal van de Vennootschap is verdeeld in aandelen A, elk nominaal groot één euro (€ 1,00) en aandelen B, elk nominaal groot één euro (€ 1,00). ----------

Artikel 29. ----------

Overgangsbepaling 5. ----------

De negenhonderd (900) aandelen met een nominale waarde van eenhonderd ---- euro (€ 100,00) elk, die zijn begrepen in het maatschappelijk kapitaal van de --- Vennootschap ten tijde van de onderhavige statutenwijziging worden met het --

passeren van de onderhavige akte van statutenwijziging gesplitst in ----------
negentigduizend (90.000) aandelen met een nominale waarde van één euro -----
(€ 1,00) elk en vervolgens onderverdeeld in vijfenveertigduizend (45.000) ------
aandelen A en vijfenveertigduizend (45.000) aandelen B en wel als volgt: ------

a. eenennegentig (91) gewone aandelen, genummerd 1 tot en met 91, worden met het passeren van de onderhavige akte van statutenwijziging omgezet in negenduizend eenhonderd (9.100) aandelen A, genummerd A1 tot en met A9.100, met een nominale waarde van één euro (€ 1,--) elk; ----------
b. achtentachtig (88) gewone aandelen, genummerd 92 tot en met 179, worden met het passeren van de onderhavige akte van statutenwijziging omgezet in achtduizend achthonderd (8.800) aandelen B, genummerd B1 tot en met B8.800, met een nominale waarde van één euro (€ 1,--) elk; ----------
c. één (1) gewoon aandeel, genummerd 180, wordt met het passeren van de onderhavige akte van statutenwijziging omgezet in tachtig (80) aandelen A, genummerd A9.101 tot en met A9.180, met een nominale waarde van één euro (€ 1,--) elk en twintig (20) aandelen B, genummerd B8.801 tot en met B8.820, met een nominale waarde van één euro (€ 1,--) elk; ----------
d. driehonderd achtenvijftig (358) gewone aandelen, genummerd 181 tot en met 538, worden met het passeren van de onderhavige akte van ---------- statutenwijziging omgezet in vijfendertigduizend achthonderd (35.800) ---- aandelen A, genummerd A9.181 tot en met A44.980, met een nominale ---- waarde van één euro (€ 1,--) elk; ----------
e. driehonderd eenenzestig (361) gewone aandelen, genummerd 540 tot en met 900, worden met het passeren van de onderhavige akte van ---------- statutenwijziging omgezet in zesendertigduizend eenhonderd (36.100) ----- aandelen B, genummerd B8.821 tot en met B44.920, met een nominale ---- waarde van één euro (€ 1,--) elk; en ----------
f. één (1) gewoon aandeel, genummerd 539, wordt met het passeren van de onderhavige akte van statutenwijziging omgezet in twintig (20) aandelen A, genummerd A44.981 tot en met A45.000, met een nominale waarde van één euro (€ 1,--) elk en tachtig (80) aandelen B, genummerd B44.921 tot en met B45.000, met een nominale waarde van één euro (€ 1,--) elk. ----------

Dit artikel vervalt direct na het passeren van de akte van statutenwijziging ------
waarbij dit artikel is ingevoerd. ----------

Slotverklaring. ----------

De comparant verklaarde ten slotte: ----------

- dat van gemeld aandeelhoudersbesluit een exemplaar aan deze akte is ------

gehecht (**Bijlage**); ----------

- dat van het maatschappelijk kapitaal thans zijn geplaatst negenduizend ----- eenhonderd tachtig (9.180) aandelen A en achtduizend achthonderd twintig (8.820) aandelen B, zodat het geplaatste en gestorte kapitaal thans ---------- achttienduizend euro (€ 18.000,00) bedraagt. ----------

Slot. ----------

De comparant is mij, notaris, bekend. ----------

Deze akte is verleden te Rotterdam op de datum aan het begin van deze akte --- vermeld. De zakelijke inhoud van deze akte is aan de comparant opgegeven en toegelicht. De comparant heeft verklaard op volledige voorlezing van de akte -- geen prijs te stellen, tijdig voor het verlijden van de inhoud daarvan te hebben - kennisgenomen en met de inhoud in te stemmen. ----------

Onmiddellijk na beperkte voorlezing is deze akte eerst door de comparant en --- daarna door mij, notaris, ondertekend. ----------

(Volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT:

mr. L. F. TAMMINGA
NOTARIS TE ROTTERDAM

Uittreksel Handelsregister
Kamer van Koophandel

KvK-nummer 50133977

Deze inschrijving valt onder beheer van Kamer van Koophandel Limburg

Rechtspersoon

RSIN	822571146
Rechtsvorm	Besloten Vennootschap
Statutaire naam	ZIO Zorgvastgoed B.V.
Statutaire zetel	Maastricht
Eerste inschrijving handelsregister	08-06-2010
Datum akte van oprichting	03-06-2010
Datum akte laatste statutenwijziging	04-08-2011
Maatschappelijk kapitaal	EUR 90.000,00
Geplaatst kapitaal	EUR 18.000,00
Gestort kapitaal	EUR 18.000,00
Er zijn verschillende soorten aandelen	Raadpleeg opgave

Onderneming

Handelsnaam	ZIO Zorgvastgoed B.V.
Startdatum onderneming	03-06-2010
Activiteiten	SBI-code: 68204 - Verhuur van onroerend goed (niet van woonruimte) SBI-code: 6832 - Beheer van onroerend goed SBI-code: 64922 - Volkskredietbanken en commerciële financieringsmaatschappijen
Werkzame personen	0

Vestiging

Vestigingsnummer	000000223395
Handelsnaam	ZIO Zorgvastgoed B.V.
Bezoekadres	Wilhelminasingel 81, 6221BG Maastricht
Telefoonnummer	0433506910
Faxnummer	0433506920
Datum vestiging	03-06-2010
Activiteiten	SBI-code: 68204 - Verhuur van onroerend goed (niet van woonruimte) SBI-code: 6832 - Beheer van onroerend goed SBI-code: 64922 - Volkskredietbanken en commerciële financieringsmaatschappijen Aankoop van onroerende zaken, verhuur en beheer van onroerende zaken, verstrekken van leningen/financieringen, voeren van directie.
Werkzame personen	0

Bestuurders

Naam	van Uden, Cornelis Johannes Theodorus
Geboortedatum en -plaats	13-09-1971, Nijmegen
Datum in functie	03-06-2010
Titel	Directeur A
Bevoegdheid	Gezamenlijk bevoegd (met andere bestuurder(s), zie statuten)

Waarmerk KvK

Een gewaarmerkt uittreksel is een officieel bewijs van inschrijving in het Handelsregister. Een papieren gewaarmerkt uittreksel is ondertekend, voorzien van een microtekst en uv-logo gedrukt op 'optisch dood' papier. Een elektronisch gewaarmerkt uittreksel is ondertekend met een verifieerbare elektronische handtekening.

Uittreksel Handelsregister
Kamer van Koophandel

KvK-nummer 50133977

Naam	Schulpen, Guy Jean Christophe
Geboortedatum en -plaats	03-07-1972, Roermond
Datum in functie	03-06-2010
Titel	Directeur A
Bevoegdheid	Gezamenlijk bevoegd (met andere bestuurder(s), zie statuten)
Naam	Venghaus, Eric Romeo George
Geboortedatum en -plaats	01-06-1952, Den Haag
Datum in functie	04-08-2011 (datum registratie: 12-08-2011)
Titel	Directeur B
Bevoegdheid	Gezamenlijk bevoegd (met andere bestuurder(s), zie statuten)

Venlo, 16-08-2011. Uittreksel is vervaardigd om 14.09
Voor uittreksel

W. Houben, Directeur

Waarmerk KvK

Een gewaarmerkt uittreksel is een officieel bewijs van inschrijving in het Handelsregister. Een papieren gewaarmerkt uittreksel is ondertekend, voorzien van een microtekst en uv-logo gedrukt op 'optisch dood' papier. Een elektronisch gewaarmerkt uittreksel is ondertekend met een verifieerbare elektronische handtekening.

149890/PH

STATUTENWIJZIGING VAN DE
STICHTING TOEZICHT OBLIGATIES ZIO ZORGVASTGOED

Heden, negentien mei tweeduizend veertien,
verscheen voor mij,
mr. Johannes Maria Josef Helene Achten, notaris te Maastricht:
de heer mr. Philp Adriaan Jakob Hendrik van Oss, werkzaam ten kantore van mij, notaris, aan de Wilhelminasingel 68A te 6221 BK Maastricht, geboren te 's-Hertogenbosch op dertig oktober negentienhonderd vierenzeventig, ten deze handelend als gemachtigde van de bestuursvergadering van de te Maastricht gevestigde stichting **Stichting Toezicht Obligaties ZIO Zorgvastgoed**, kantoorhoudende te 6221BG Maastricht, Wilhelminasingel 81, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 53640950, hierna te noemen: 'de Stichting', tot het vastleggen bij notariële akte van de onderhavige statutenwijziging.
De verschenen persoon, handelend als gemeld, verklaarde als volgt.

INLEIDING

1. De Stichting werd opgericht bij notariële akte verleden op zevenentwintig september tweeduizend elf voor een plaatsvervanger van mr. J.M.J.H. Achten, notaris te Maastricht.
2. De statuten van de Stichting zijn voor het laatst gewijzigd bij akte verleden op vijf februari tweeduizend veertien voor een waarnemer van mr. R.M.J. van Gent, notaris te Maastricht.
3. De Stichting ZIO Zorg in Ontwikkeling (voorheen: Stichting Huisartsenzorg Heuvelland) heeft ingestemd met de onderhavige statutenwijziging waarvan blijkt uit een verklaring (vervat in een mail) gedateerd zestien mei tweeduizend veertien, die aan deze akte is **gehecht**.
   Aangezien de stichting thans geen (vergadering van) geldverstrekkers (obligatiehouders) kent, kan instemming van de die vergadering achterwege blijven ten aanzien van de onderhavige statutenwijziging.
4. Het bestuur van de Stichting heeft in de vergadering gehouden op achtentwintig april tweeduizend veertien besloten de statuten te wijzigen. Van dit besluit blijkt uit de aan deze akte **gehechte** notulen van deze vergadering.

STATUTENWIJZIGING

Ter uitvoering van het besluit tot statutenwijziging worden de statuten met onmiddellijke ingang gewijzigd als volgt:

I Artikel 6 lid 1 vervalt en wordt vervangen door:

1. Het bestuur heeft als taak het houden van toezicht op de juiste uitvoering van onderhavige statuten, de juiste naleving van de contracten met obligatiehouders, die deelnemer zijn in de zin van artikel 9, en *geldnemer, waarbij het bestuur het recht heeft* om aan de obligatiehouders alle financiële informatie betreffende de stichting te

verstrekken, waaronder tevens verstaan wordt inzage in de jaarrekeningen van de stichting.

II **Artikel 6 lid 3 vervalt**.

SLOT

De verschenen persoon is mij, notaris, bekend.

WAARVAN AKTE is verleden te Maastricht op de datum, in het hoofd van deze akte vermeld.

Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte aan de verschenen persoon en het geven van een toelichting heeft deze verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennisgenomen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen. Vervolgens is deze akte onmiddellijk na beperkte voorlezing door de verschenen persoon en mij, notaris, ondertekend.

(Volgen handtekeningen)

VOOR AFSCHRIFT:

Mr. J.M.J.H. Achten
notaris te Maastricht

Aaneensluitende tekst van de statuten van de te Maastricht gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, genaamd: **Stichting Toezicht Obligaties ZIO Zorgvastgoed**,
zoals deze luiden na de wijziging van die statuten bij akte verleden voor notaris mr J.M.J.H. Achten te Maastricht op negentien mei tweeduizend veertien (149890/PH)

STATUTEN

Artikel 1 – Naam, zetel en organen

1. Naam stichting

De stichting draagt de naam:

Stichting Toezicht Obligaties ZIO Zorgvastgoed.

De stichting draagt als verkorte naam : Stichting TOZZ.

2. Plaats van vestiging

De stichting is gevestigd te Maastricht.

2. Organen

De stichting heeft de volgende organen:

- het bestuur als bedoeld in artikel 4.
- de vergadering van obligatiehouders als bedoeld in artikel 9.

Artikel 2 - Doel

1. Doel

De stichting heeft als doel het behouden en beschermen van alle rechten van de obligatiehouders van vastgoedprojecten van Zio Zorgvastgoed BV, gevestigd te Maastricht, en of diens honderd procent (100 %) dochtervennootschappen, het behartigen van de belangen van obligatiehouders, die kwalificeren als deelnemer in de zin van artikel 9 van deze statuten, en het verrichten van al wat hiermee verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn.

De stichting beoogt niet het maken van winst.

2. Middelen

De stichting tracht haar doel onder meer te bereiken door:

- het behartigen van belangen van obligatiehouders;
- informatie aan en overleg met obligatiehouders;
- zonodig het voeren van juridische procedures,

en verder al hetgeen voor het nastreven van het doel nodig of nuttig is, een en ander - zowel in als buiten rechte, in eigen naam of in samenwerking met andere op dit terrein werkzame publiek- of privaatrechtelijke rechtspersonen, organisaties of personen.

Artikel 3 - Geldmiddelen

De geldmiddelen van de stichting bestaan uit:

- de inkomsten en revenuen die de stichting verkrijgt door de exploitatie van haar bezittingen; en
- overige baten.

Artikel 4 – Het bestuur

1. Aantal bestuursleden

De stichting wordt bestuurd door het bestuur, dat wordt gevormd door de bestuursleden.

Het aantal bestuursleden bedraagt ten minste twee (2) en ten hoogste drie (3) natuurlijke personen.

De stichting "**Stichting ZIO Zorg in Ontwikkeling**", statutair gevestigd te Maastricht, - ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel voor Limburg onder nummer 14087664, dan wel haar rechtsopvolger in materiële zin, bepaalt het —

aantal bestuurders.
Als het bestuur op enig moment niet uit het voorgeschreven aantal bestuursleden bestaat, zijn de dan in functie zijnde bestuursleden niettemin tot uitoefening van het bestuur bevoegd.

2. Benoeming bestuursleden
Indien het aantal bestuursleden van de stichting op grond van het vorige lid twee (2) natuurlijke personen bedraagt, benoemt de stichting "Stichting ZIO Zorg in Ontwikkeling", voornoemd, dan wel haar rechtsopvolger in materiële zin, één (1) bestuurslid, te weten de voorzitter-secretaris.
Indien het aantal bestuursleden van de stichting op grond van het vorige lid drie (3) natuurlijke personen bedraagt, benoemt de stichting "Stichting ZIO Zorg in Ontwikkeling", voornoemd, dan wel haar rechtsopvolger in materiële zin, twee (2) bestuursleden. Deze twee (2) door Stichting ZIO Zorg in Ontwikkeling benoemde bestuursleden bepalen onderling wie van hen voorzitter dan wel secretaris wordt. De functies van voorzitter en secretaris kunnen in één persoon verenigd zijn.
De penningmeester wordt benoemd door de vergadering van obligatiehouders, zoals genoemd in en op de wijze als genoemd in artikel 4 lid 3 van deze statuten.

3. Voorziening in vacature
In een vacature moet, op initiatief van het bestuur, zo spoedig mogelijk worden voorzien.
In geval er een vacature bestaat voor het door de vergadering van obligatiehouders te benoemen bestuurslid informeert het bestuur de vergadering van obligatiehouders zo spoedig mogelijk over het ontstaan van een vacature in het bestuur. Hiertoe dient het bestuur van de stichting een vergadering van obligatiehouders bijeen te roepen. De oproeping tot de vergadering vindt plaats door middel van oproepingsbrieven aan de adressen van de obligatiehouders die deelnemers zijn als bedoeld in artikel 9. De oproepingsbrieven moeten worden verzonden op een termijn van tenminste veertien dagen, de dag van de oproeping en die van de vergadering niet meegerekend. De oproepingsbrieven vermelden het te behandelen onderwerp, zijnde het voorzien in voornoemde vacature. Tevens worden in de oproepingsbrieven twee personen voor het vervullen van de vacature voorgedragen. De voordracht is niet bindend.
De door de vergadering van obligatiehouders als bestuurslid aangewezen persoon wordt onverwijld als bestuurslid der stichting bij het handelsregister ingeschreven.
Vanaf de datum van inschrijving zal het bestuurslid zijn taken en bevoegdheden voor de stichting uitoefenen.
Als de vergadering van obligatiehouders geen bestuurslid benoemt en dat vervolgens ook niet binnen vier weken na voormelde vergadering alsnog doet, voorziet het bestuur zelf in die vacature.
In geval er een vacature bestaat voor een door Stichting ZIO Zorg in Ontwikkeling te benoemen bestuurslid dient het stichtingsbestuur de Stichting ZIO Zorg in Ontwikkeling door middel van een brief op te roepen tot het voorzien in voornoemde vacature middels benoeming van een bestuurslid.
Als de Stichting ZIO Zorg in Ontwikkeling niet binnen vier weken na daartoe door het bestuur bij aangetekende brief te zijn aangemaand, tot de benoeming is overgegaan, voorziet het bestuur zelf in de vacature.
Wanneer door nalatigheid, verschil van mening of enige andere reden de benoeming

van een bestuurslid uitblijft, wordt daarin - overeenkomstig artikel 2:299 Burgerlijk Wetboek - voorzien door de bevoegde rechtbank, op verzoek van iedere belanghebbende of op vordering van het openbaar ministerie.

4. Zittingsperiode
Een door Stichting ZIO Zorg in Ontwikkeling te benoemen bestuurslid wordt benoemd voor een periode van vijf jaar
Een door de vergadering van obligatiehouders te benoemen bestuurslid wordt benoemd voor een periode van drie jaar.
De bestuursleden zijn herbenoembaar.
5. Financiële bepaling
Aan de bestuursleden kan een bezoldiging toegekend worden.
De door bestuurders in de uitoefening van hun functie redelijk gemaakte kosten worden door de stichting vergoed.
6. Einde bestuurslidmaatschap
Een bestuurslid verliest zijn functie:
- door ontslag door de instantie die het betreffende bestuurslid heeft benoemd;
- door ontslag door het orgaan dat het betreffende bestuurslid heeft benoemd;
- door zijn aftreden op eigen verzoek;
- wanneer hij in staat van faillissement wordt verklaard, een regeling in het kader van de Schuldsaneringsregeling natuurlijke personen op hem van toepassing wordt verklaard of hij surséance van betaling verkrijgt;
- door zijn overlijden, onder curatelestelling of wanneer over zijn vermogen of persoon een bewindvoerder of mentor wordt aangesteld;
- door zijn ontslag door de rechtbank.

Een door de rechtbank ontslagen bestuurder is voor een periode van vijf jaar na het ontslag niet herbenoembaar als bestuurder van de stichting.

Artikel 5 – Vertegenwoordiging van de stichting

1. De stichting wordt vertegenwoordigd door het bestuur. De bevoegdheid tot vertegenwoordiging komt mede toe aan twee gezamenlijk handelende bestuursleden.
2. Het bestuur kan aan een bestuurslid of een derde volmacht verlenen om de stichting binnen de grenzen van die volmacht te vertegenwoordigen.

Artikel 6 –Taak en bevoegdheid bestuur

1. Het bestuur heeft als taak het houden van toezicht op de juiste uitvoering van onderhavige statuten, de juiste naleving van de contracten met obligatiehouders, die deelnemer zijn in de zin van artikel 9, en geldnemer, waarbij het bestuur het recht heeft om aan de obligatiehouders alle financiële informatie betreffende de stichting te verstrekken, waaronder tevens verstaan wordt inzage in de jaarrekeningen van de stichting.
2. Zekerheidstelling voor anderen
Het bestuur is niet bevoegd tot het aangaan van overeenkomsten waarbij de stichting zich als borg of hoofdelijk medeschuldenaar verbindt, zich voor een ander sterk maakt of zich tot zekerheid voor een schuld van een ander verbindt.

Artikel 7 - Bestuursvergaderingen

1. Frequentie
Het bestuur vergadert ten minste eenmaal per halfjaar en voorts zo dikwijls als de voorzitter of ten minste één bestuurslid dit gewenst acht(en).

2. Oproeping en notulering
De secretaris roept op tot de vergadering door middel van een schriftelijke oproeping aan alle leden van het bestuur. Tussen de dag van verzending en die van de vergadering moeten ten minste zeven dagen liggen. De oproeping bevat een agenda van de te behandelen onderwerpen en waar nodig een nadere toelichting.
De secretaris of een andere door de voorzitter daartoe aangewezen persoon maakt van het verhandelde in de vergadering notulen op die - nadat zij zijn vastgesteld - door de voorzitter en de secretaris worden ondertekend.
Ieder lid van het bestuur heeft recht op een door de secretaris uit te reiken en door hem te ondertekenen kopie van de notulen.
3. Vertegenwoordiging door volmacht
Een bestuurslid mag zich in de vergadering door een ander bestuurslid laten vertegenwoordigen. Daartoe is een aan de voorzitter te overleggen schriftelijke volmacht vereist.
Een bestuurslid kan gevolmachtigde zijn voor ten hoogste één bestuurslid.

Artikel 8 – Besluitvorming door het bestuur

1. Geldigheid
Het bestuur kan zowel in als buiten vergadering besluiten nemen.
Voorzover in deze statuten niet anders is bepaald kan een besluit in de vergadering alleen worden genomen als meer dan de helft van het aantal in functie zijnde bestuursleden aanwezig of vertegenwoordigd is, tenzij het een besluit ter zake van geldverstrekking of –lening betreft, in welk geval alle in functie zijnde bestuursleden in de vergadering aanwezig of vertegenwoordigd dienen te zijn en in genoemde vergadering unaniem dienen te besluiten.
2. Indien voor het nemen van een besluit wordt vereist dat een bepaald aantal bestuurders aanwezig of vertegenwoordigd is en dit aantal niet ter vergadering aanwezig of vertegenwoordigd was, dan kan na die vergadering een nieuwe vergadering worden bijeengeroepen, te houden niet eerder dan twee en niet later dan vijf weken na de eerste vergadering. In de nieuwe vergadering kan hetzelfde besluit worden genomen ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde bestuurders, met tenminste de voor dat besluit voorgeschreven meerderheid van stemmen. Indien werd gehandeld in strijd met dit voorschrift, kan het bestuur niettemin rechtsgeldig besluiten, mits alle bestuurders in de vergadering aanwezig of vertegenwoordigd zijn en mits met de voor het besluit voorgeschreven meerderheid van stemmen.
3. Wijze van stemmen
In de vergaderingen van het bestuur heeft iedere bestuurder één stem.
De stemmingen geschieden mondeling, tenzij een bestuurslid schriftelijke stemming verlangt.
4. Vereiste meerderheid
Voor zover in deze statuten niet anders is bepaald, worden besluiten genomen met gewone meerderheid van stemmen.
5. Staken van stemmen
Mocht bij stemming over de benoeming van personen bij eerste stemming geen meerderheid worden verkregen, dan zal een nieuwe stemming plaats hebben. Als ook dan geen meerderheid verkregen wordt, zal bij een tussenstemming worden beslist

tussen welke personen zal worden herstemd.
Staken de stemmen bij verkiezing van personen, dan beslist het lot; staken de stemmen bij een andere stemming dan is het voorstel verworpen.

6. Besluitvorming buiten vergadering
Het bestuur kan ook op andere wijze dan in een vergadering besluiten nemen, mits alle bestuurders zich schriftelijk vóór het voorstel hebben verklaard. Onder een schriftelijke verklaring wordt mede begrepen een langs elektronische weg toegezonden leesbaar en reproduceerbaar bericht, aan het adres dat het bestuur voor dit doel heeft vastgesteld en aan alle bestuurders bekend heeft gemaakt.

Artikel 9 - Deelnemers. Vergadering van obligatiehouders

1. Deelnemers zijn zij, die zich als obligatiehouder bij de stichting hebben aangemeld en door het bestuur als zodanig zijn toegelaten.
2. Deelnemers kunnen zijn meerderjarige natuurlijke personen en rechtspersonen. Ook samenwerkingsverbanden zonder rechtspersoonlijkheid (maatschappen, vennootschappen onder firma, commanditaire vennootschappen) kunnen deelnemer zijn. Het deelnemerschap van een dergelijk samenwerkingsverband betekent het deelnemerschap van de gezamenlijke vennoten. Het samenwerkingsverband wordt daarbij beschouwd als één deelnemer. De rechten van het samenwerkingsverband als deelnemer kunnen alleen worden uitgeoefend door een vennoot die bestuursbevoegdheid heeft. De vennoten van het samenwerkingsverband wijzen een van hen aan als de vennoot die namens het samenwerkingsverband de rechten als deelnemer zal uitoefenen.
Een deelnemer moet verder voldoen aan de volgende eisen:
   - de deelnemer moet bekwaam zijn overeenkomsten te sluiten;
   - de deelnemer moet een deelnemersovereenkomst met de stichting hebben gesloten;

   Als en zolang een deelnemer niet voldoet aan het bepaalde in dit lid, kan hij de rechten die aan zijn deelnemerschap verbonden zijn niet uitoefenen.
3. Telkens als het bestuur dit wenselijk acht, maar ten minste één keer per jaar, wordt een vergadering bijeengeroepen waarvoor alle deelnemers worden uitgenodigd. Deze vergadering wordt aangeduid als **de vergadering van obligatiehouders**.
Een vergadering van obligatiehouders wordt bijeengeroepen door het bestuur.
Het bestuur is verplicht een vergadering van obligatiehouders bijeen te roepen op verzoek van ten minste één tiende (1/10) gedeelte van de deelnemers.
De vergadering van obligatiehouders kan een voorzitter van de vergadering van obligatiehouders aanwijzen. Als een dergelijke voorzitter is aangewezen, heeft hij de bevoegdheid om zelfstandig vergaderingen van obligatiehouders bijeen te roepen wanneer hij dit wenselijk acht, onverminderd de bevoegdheid van het bestuur daartoe.
4. Behalve de deelnemers hebben ook alle bestuurders toegang tot de vergadering van obligatiehouders. Zij mogen in die vergadering het woord voeren. Over toelating van anderen dan de hiervoor bedoelde personen beslist het bestuur.
5. De vergaderingen worden geleid door de voorzitter van de vergadering van obligatiehouders en bij zijn ontbreken de voorzitter van het bestuur. Wordt op deze wijze niet in het voorzitterschap van de vergadering voorzien, dan voorziet de vergadering daarin zelf. De vergadering wijst een secretaris aan die de notulen houdt.
6. Besluiten in de vergadering van obligatiehouders, worden genomen bij volstrekte

meerderheid van stemmen, waarbij het maximale aantal door een deelnemer uit te brengen stemmen gelijk is aan het bedrag van zijn geldverstrekking ten tijde van de vergadering, waarbij geldt, dat één duizend Euro geldverstrekking gelijk is aan één stem, twee duizend Euro geldverstrekking gelijk is aan twee stemmen enzovoort, en waarbij geldt, dat de verstrekte geldbedragen naar beneden worden afgerond, en wel op het dichtstbijzijnde duizendtal.

7. Het deelnemerschap eindigt door:
   - het einde van de deelnemersovereenkomst;
   - het overlijden van een deelnemer;
     is een rechtspersoon deelnemer dan eindigt zijn deelnemerschap wanneer hij ophoudt te bestaan, ook als dit ophouden te bestaan het gevolg is van fusie of splitsing;
   - wanneer de deelnemer ophoudt te bestaan, ook als dit ophouden te bestaan het gevolg is van fusie of splitsing;

   Door het toe- en uittreden van vennoten eindigt het deelnemerschap van het samenwerkingsverband niet, maar bij uittreding participeert een vennoot niet langer in het deelnemerschap, terwijl toetreding met zich brengt dat een vennoot deel krijgt in het deelnemerschap.

Artikel 10 – Boekjaar, financiële administratie en archief

1. Boekjaar
   Het boekjaar van de stichting is gelijk aan het kalenderjaar.
2. Administratie en archief
   Het bestuur is verplicht van de vermogenstoestand van de stichting en van alles wat de werkzaamheden van de stichting betreft zodanig te administreren dat de rechten en verplichtingen van de stichting steeds kunnen worden gekend en de administratie met alle bescheiden en andere gegevensdragers die daarbij horen zorgvuldig en op voor naslag en controle toegankelijke wijze te bewaren.
3. Jaarstukken en begroting
   Het bestuur zorgt jaarlijks voor een financieel jaarverslag, waaruit blijkt van de ontvangsten en uitgaven van het afgelopen boekjaar en de vermogenstoestand van de stichting aan het einde daarvan.
   Dit verslag moet binnen vijf maanden na afloop van het boekjaar van de stichting door het bestuur zijn vastgesteld. Hetzelfde geldt voor de begroting voor het dan lopende jaar, voorzover dat al niet eerder is gebeurd.
   Het financieel jaarverslag dient aan elke obligatiehouder op diens verzoek kosteloos ter beschikking worden gesteld.
4. Certificering
   De stichting kan opdracht verlenen tot onderzoek van het financiële jaarverslag.. De accountant brengt van zijn onderzoek schriftelijk verslag aan de stichting uit.

Artikel 11 - Reglement

1. Het bestuur is bevoegd een reglement vast te stellen waarin die onderwerpen worden geregeld, welke niet in deze statuten zijn vervat. Het reglement dient aan elke obligatiehouder op diens verzoek kosteloos ter beschikking worden gesteld.
2. Het reglement mag niet met de wet of deze statuten in strijd zijn en evenmin onderwerpen bevatten die naar het geldende recht in statuten behoren te worden geregeld.

3. Het bestuur is te allen tijde bevoegd het reglement te wijzigen of op te heffen.
4. Op de vaststelling, wijziging en opheffing van het reglement is het bepaalde in artikel 12 lid 1 van toepassing.

Artikel 12 - Statutenwijziging

1. Bevoegdheid, goedkeuring en besluitvorming

Het bestuur is bevoegd de statuten te wijzigen.
Het besluit daartoe kan slechts unaniem worden genomen in een vergadering waarin alle bestuursleden aanwezig of vertegenwoordigd zijn.
In de periode van drie jaar na de oprichting van de stichting kunnen de statuten echter enkel gewijzigd worden met instemming van zowel Stichting Zio Zorg in Ontwikkeling als de vergadering van obligatiehouders.
Het bestuur van de stichting legt het voorstel tot wijziging van de statuten ter goedkeuring voor aan Stichting ZIO Zorg in Ontwikkeling.
Het bestuur van de stichting legt het voorstel tot wijziging van de statuten ter goedkeuring voor aan de vergadering van obligatiehouders. Het bestuur dient hiertoe de vergadering van obligatiehouders bijeen te roepen. De oproeping tot de vergadering van obligatiehouders vindt plaats door middel van oproepingsbrieven aan de adressen van de obligatiehouders. De oproepingsbrieven moeten worden verzonden op een termijn van tenminste veertien dagen, de dag van de oproeping en die van de vergadering niet meegerekend. De oproepingsbrieven vermelden het te behandelen onderwerp, zijnde het voorstel tot wijziging van de statuten.

2. Uitvoering

Het bestuur draagt zorg voor de uitvoering van het besluit. De statutenwijziging komt tot stand door middel van een daartoe op te maken notariële akte. Ieder bestuurslid is bevoegd daarbij namens de stichting op te treden, onder overlegging aan de notaris van het stuk of de stukken waaruit van het rechtsgeldig besluit tot wijziging blijkt.
Een authentiek afschrift van de akte van wijziging en een doorlopende tekst van de gewijzigde statuten moeten worden neergelegd bij het Handelsregister.

Artikel 13 – Ontbinding van de stichting, fusie, splitsing

1. Ontbindingsbesluit

Het bestuur is bevoegd de stichting te ontbinden.
Voor het besluit tot ontbinding gelden dezelfde regels als hiervoor opgenomen voor het besluit tot statutenwijziging.
Het besluit tot ontbinding geeft aan welke bestemming wordt gegeven aan het na vereffening blijkende vereffeningssaldo.
Als de stichting op het tijdstip van haar ontbinding geen baten meer heeft, houdt zij op te bestaan. In dat geval doet het bestuur daarvan opgave aan het Handelsregister.
De boeken en bescheiden van de ontbonden stichting blijven gedurende zeven jaar nadat de stichting heeft opgehouden te bestaan onder bewaring van de door het bestuur bij het besluit tot ontbinding aangewezen persoon. Binnen acht dagen na het ingaan van zijn bewaarplicht moet de aangewezen bewaarder zijn naam en adres opgeven aan het Handelsregister.

2. Andere oorzaak

De stichting wordt bovendien ontbonden:
- door insolventie nadat de stichting in staat van faillissement is verklaard of door opheffing van het faillissement wegens de toestand van de boedel;

- door een daartoe strekkende rechterlijke uitspraak in de bij de wet genoemde gevallen.

3. Fusie of splitsing
Voor een besluit tot fusie of splitsing van de stichting gelden dezelfde regels van besluitvorming als voorgeschreven voor een statutenwijziging, onverminderd de eisen van de wet.

Artikel 14 - Vereffening

1. Vereffenaars
De vereffening van het vermogen van de ontbonden stichting en de afwikkeling van haar zaken geschiedt door het bestuur.
2. Stichting in liquidatie
De stichting blijft na haar ontbinding voortbestaan indien en voor zover dit voor de vereffening van haar zaken nodig is.
Gedurende de vereffening blijven de bepalingen van de statuten voor zoveel mogelijk en nodig van kracht.
In stukken en aankondigingen die van de stichting uitgaan, moeten aan de naam van de stichting worden toegevoegd de woorden "in liquidatie".
3. Bestemming vereffeningssaldo
Na betaling van alle schulden, zijn de overgebleven bezittingen van de stichting (het vereffeningssaldo), bestemd ter bepaling van het bestuur voor een doel dat het doel van de stichting zoveel mogelijk nabij komt.

Artikel 15 – Onvoorziene gevallen

In alle gevallen waarin door de statuten of de wet niet is voorzien, beslist het bestuur.

Inzien uittreksel - Stichting Toezicht Obligaties ZIO Zorgvastgoed (53640950)

Kamer van Koophandel, 15 december 2014 - 09:30

KvK-nummer 53640950

Rechtspersoon	
RSIN	850957862
Rechtsvorm	Stichting
Statutaire naam	Stichting Toezicht Obligaties ZIO Zorgvastgoed
Ook genoemd	Stichting TOZZ
Statutaire zetel	Maastricht
Bezoekadres	Wilhelminasingel 81, 6221BG Maastricht
Telefoonnummer	0433506910
Faxnummer	0433506920
E-mailadres	info@rhzheuvelland.nl
Eerste inschrijving handelsregister	29-09-2011
Datum akte van oprichting	27-09-2011
Datum akte laatste statutenwijziging	19-05-2014
Activiteiten	SBI-code: 88999 - Overig maatschappelijk advies, gemeenschapshuizen en samenwerkingsorganen op het gebied van welzijn Aantrekken van gelden van derden, onder welke derden mede verstaan worden zorgveleners en huurders van zorgcentra.

Bestuurders	
Naam	Janssens, Edgar Louis Pierre Joseph
Geboortedatum en -plaats	07-10-1961, Tilburg
Datum in functie	27-09-2011 (datum registratie: 29-09-2011)
Titel	Penningmeester
Bevoegdheid	Gezamenlijk bevoegd (met andere bestuurder(s), zie statuten)
Naam	van der Paardt, René Nicolaas Gerardus
Geboortedatum en -plaats	25-02-1952, 's-Gravenhage
Datum in functie	04-10-2011 (datum registratie: 11-10-2011)
Titel	voorzitter-secretaris
Bevoegdheid	Gezamenlijk bevoegd (met andere bestuurder(s), zie statuten)

De heer Prof. Dr. R.N.G. van der Paardt (1952)

René N.G. van der Paardt (1952), belastingadviseur, is als 'of counsel' verbonden aan Loyens & Loeff N.V. en is gespecialiseerd in de advisering op het gebied van de btw en overdrachtsbelasting aan banken, verzekeraars, pensioenfondsen, vastgoedfondsen, projectontwikkelaars, gemeenten en woningcorporaties. Hij is tevens als deeltijd hoogleraar verbruiksbelastingen verbonden aan de Faculteit der Economische Wetenschappen van de Erasmus Universiteit Rotterdam. Hij geeft daarnaast cursussen aan de Amsterdam School of Real Estate en Universiteit Nyenrode en publiceert regelmatig op zijn vakgebied.

De heer drs. E.L.P.J. Janssens MBA (1961)

Na voltooiing van de studies bedrijfseconomie en bedrijfskunde aan de Erasmus Universiteit te Rotterdam, met in beide studies als specialisatie financiering en financieringsstructuren, heeft Edgar Janssens ervaring opgedaan bij diverse financiële instellingen en daarvoor gewerkt en gewoond in diverse landen (1987 – 2000).
In het vervolg van zijn carrière heeft de heer Janssens bij diverse prominente organisaties gezichtsbepalend activiteiten geleid op het snijvlak van financiën, commercie en strategie en was hij dagelijks actief op terreinen als financiële analyse, financiële structurering, fusies en overnames, strategische turn-arounds, private equity, doorstarts, advisering en begeleiding van ondernemingen, vanuit rollen als bankier, als ondernemer, als vertegenwoordiger van een familiebedrijf, als consultant en als commissaris.
Gedurende de afgelopen jaren, in zijn rol als zakelijk regiodirecteur Limburg voor ABN AMRO Bank, heeft de heer Janssens aan de Insead Business School en het Amsterdam Institute of Finance enkele aanvullende executive programma's op het gebied van corporate finance afgerond.
Vanaf 2010 is de heer Janssens als partner verbonden aan NASH Consulting in Maastricht en is hij actief in begeleiding van ondernemingen op corporate finance gebied.
Edgar Janssens is penningmeester in het bestuur van Stichting Toezicht ZIO Zorgvastgoed, waar hij zijn kennis en ervaring met alle facetten van vastgoedfinanciering kan benutten ten bate van de Stichting Toezicht en de Obligatiehouders.

Inschrijfformulier Obligaties ZIO Zorgvastgoed B.V.

De ondergetekende:

Deelname door natuurlijk persoon

Naam en voorletters:_____ M /V(*)

Adres:_____ Postcode en woonplaats:_____

Geboortedatum:_____ Geboorteplaats:_____

Telefoonnummer (overdag):_____ E-mailadres:_____

Paspoort-/Rijbewijsnummer*:_____ Burgerservicenummer (SOFI):_____

Bank/Giro* rekeningnummer:_____ bij de_____ bank te_____

Deelname door rechtspersoon

Naam:_____ Statutaire vestigingsplaats:_____

Adres:_____ Postcode en woonplaats:_____

KvK inschrijfnummer:_____ Fiscaal nummer:_____

Vertegenwoordigd door:_____ M /V(*)

Paspoort-/Rijbewijsnummer*:_____

Bank/Giro* rekeningnummer:_____ bij de_____ bank te_____

Telefoonnummer (overdag):_____ E-mailadres:_____

Verklaart hiermede zich in te schrijven, conform de voorwaarden van het Prospectus, voor de volgende Obligatielening(en):

ZIO Zorgvastgoed B.V. (€ 10,000 per Obligatie, minimum deelname: 5 Obligaties)

_____*(aantal)* x 6% Obligaties ad € 10.000, looptijd 10 jaar, in totaal en bedrag ad € _____

_____*(aantal)* x 5% Obligaties ad € 10.000, looptijd 5 jaar, in totaal en bedrag ad € _____

TOTAAL (***exclusief*** 3% emissiekosten: € _____

Het totaalbedrag, vermeerderd met 3% Emissiekosten, zal valutair worden geïncasseerd van de opgegeven bank- of girorekening op de Uitgiftedatum, door ZIO Zorgvastgoed B.V., onder vermelding van 'Storting op Obligaties'.

De ondergetekende verklaart:

- kennis te hebben genomen van en akkoord te gaan met het Prospectus;
- kennis te hebben genomen van de bijlagen bij het Prospectus;
- bij toewijzing akkoord te gaan met de incasso uit hoofde van deze inschrijving en zorg te dragen voor voldoende beschikkingsruimte op de betreffende bank – of girorekening;
- rechtsgeldig bevoegd / gemachtigd te zijn bovenstaand akkoord tot incasso te verlenen;
- akkoord te gaan met de mogelijkheid dat deelname aan de Obligatielening zonder opgaaf van redenen kan worden ontzegd;
- kennis te hebben genomen van het feit dat ondergetekende Obligatiehouder wordt in ZIO Zorgvastgoed B.V., op het moment dat dit Inschrijfformulier geheel compleet ingevuld en ondertekend is ontvangen, de incasso als storting op de Obligaties succesvol heeft plaatsgevonden, ZIO Zorgvastgoed B.V. de ondergetekende als belegger toelaat en de Obligaties zijn toegekend;
- bij toewijzing akkoord te gaan met aanmelding als deelnemer bij de Stichting Toezicht Obligaties ZIO Zorgvastgoed en het doorgeven van de betreffende gegevens van de deelnemer aan de Stichting;
- op de hoogte te zijn van het feit dat hij/zij door ondertekening van dit Inschrijfformulier een rechtsgeldig aanbod tot deelname in de Obligatielening van ZIO Zorgvastgoed B.V. heeft gedaan dat, na aanvaarding door ZIO Zorgvastgoed B.V., een bindende en afdwingbare overeenkomst vormt;
- dat er desgewenst fiscaal en juridisch advies is ingewonnen.

Datum:_____ Plaats:_____

Handtekening: _____

U kunt dit formulier samen met een geldige kopie legitimatiebewijs en een recent uittreksel Kamer van Koophandel (indien rechtspersoon) retourneren aan:

ZIO Zorgvastgoed B.V.
Wilhelminasingel 81
6221 BG Maastricht

(*) Gaarne doorhalen wat niet van toepassing is

Artikel 1 – Definities

"Aflossingsdatum": de in deze Obligatievoorwaarden vermelde of de op grond van artikel 11 vastgestelde aflossingsdatum.

"Bonus": het bedrag dat bovenop het bedrag van algehele aflossing zal worden betaald aan een Obligatiehouder op het moment van vervroegde aflossing, op initiatief van de Uitgevende Instelling. De hoogte van de Bonus bedraagt de contante waarde van 0,25% interest per kwartaal, over de hoogte van het afgeloste bedrag, pro rata over de resterende looptijd tot de oorspronkelijke Aflossingsdatum. In de berekeningswijze zal een maand gemakshalve worden gesteld op 30 dagen, een kwartaal op 90 dagen en een jaar op 360 dagen.

"Inschrijfformulier": het elektronische (via de website) of fysieke formulier, dat dient te worden ingevuld en bekrachtigd door een potentiële Obligatiehouder, teneinde zijn interesse in de koop van Obligaties kenbaar te maken.

"Inschrijvingsbedrag": is het totale bedrag waarvoor een inschrijver Obligaties wenst te kopen, inclusief de emissievergoeding.

"Inschrijvingsperiode": de inschrijvingsperiode zoals in deze Obligatievoorwaarden is vermeld, lopende vanaf het moment van de algemeen verkrijgbaar stelling van dit prospectus tot aan het moment waarop voor alle 100 beschikbare Obligaties is ingeschreven, doch uiterlijk tot en met 28 februari 2015, behoudens verlenging tot uiterlijk het verstrijken van de geldigheidsduur van dit Prospectus, 12 maanden na goedkeuring door de Autoriteit Financiële Markten.

"Obligatie": een obligatie van de Uitgevende Instelling.

"Obligatiehouder": een natuurlijke of rechtspersoon die als houder van een of meerdere Obligaties in het Register staat ingeschreven.

"Obligatievoorwaarden": de navolgende voorwaarden waaronder de Uitgevende Instelling de Obligaties uitgeeft.

"Prospectus": het prospectus ten aanzien van de Obligaties.

"Register": in het artikel 12 nader omschreven register van Obligatiehouders.

"Rente-betaaldatum": de eerste Werkdag van het kwartaal, volgend op de periode waarover de obligatierente is verschuldigd en waarop de obligatierente betaalbaar is.

"Rentedatum": de eerste dag vanaf welke de Obligaties rentedragend zijn voor een Obligatiehouder. Deze is gelijk aan de Uitgiftedatum, tenzij een Obligatiehouder de Obligaties op een later moment verkrijgt.

"Schriftelijke Kennisgeving": een per post of email verzonden kennisgeving.

"Stichting Toezicht": Stichting Toezicht Obligaties ZIO Zorgvastgoed B.V.

"Toewijzing": het accepteren door de Uitgevende Instelling van een inschrijving, alsmede de toezegging dat op de Uitgiftedatum het aantal in de Schriftelijke Kennisgeving aangegeven Obligaties zullen worden geleverd.

"Uitgevende Instelling": ZIO Zorgvastgoed B.V., statutair gevestigd te Maastricht.

"Uitgiftedatum": de uitgiftedatum van de Obligaties, zoals in deze Obligatievoorwaarden is vermeld.

"Uitgifteprijs": de in artikel 3.1 genoemde uitgifteprijs van de Obligaties, zijnde 100% van de nominale waarde, zijnde € 10.000 per Obligatie.

"Website": de website www.financieringzorgvastgoed.nl en de daaronder gelegen pagina's.

"Werkdag": een dag die niet een zaterdag, een zondag of een in Nederland algemeen erkende feestdag is.

Artikel 2 – Hoofdkenmerken van de Obligaties

1. De Obligaties luiden in € (Euro) en worden uitgegeven voor een gezamenlijke nominale waarde van ten hoogste € 1.000.000.

2. De Obligaties worden uitgegeven tegen een Uitgifteprijs van elk nominaal € 10.000.

3. De minimale inschrijving door een belegger bedraagt € 50.000 (exclusief emissievergoeding van 3% over de nominale waarde van de aangekochte Obligaties), derhalve een minimale inschrijving op 5 Obligaties.

4. Er worden zowel Obligaties met een 5-jarige looptijd en een interestvergoeding van 5%, als Obligaties met een 10-jarige looptijd en een interestvergoeding van 6% uitgegeven, naar keuze van de belegger. Rente is betaalbaar op Rente-betaaldatum, per kwartaal achteraf.

5. De 5-jarige Obligaties en de 10-jarige Obligaties zullen in twee separate series – derhalve als een serie van 5-jarige Obligaties en een serie van 10-jarige Obligaties - worden genummerd, vanaf nummer 1.

6. De Obligaties zijn op naam en zullen niet worden belichaamd in een fysiek stuk.

7. De Obligaties hebben een gelijke rang.

8. De Obligaties geven recht op aflossing, rente, eventuele bonusrente en toegang tot, alsmede stemrecht tijdens, de vergadering van Obligatiehouders.

9. Bij de uitgifte van de Obligaties is de belegger éénmalig een emissievergoeding van 3% over de nominale waarde van de aangekochte Obligaties verschuldigd aan de Uitgevende Instelling.

10. Vorderingen van Obligatiehouders, uit hoofde van hoofdsom en / of rente, verjaren na verloop van 5 jaar, vanaf de dag waarop de vordering opeisbaar is geworden.

Uitgevende Instelling	ZIO Zorgvastgoed B.V.	
Nominale waarde Emissie	maximaal € 1.000.000 (één miljoen Euro)	
Uitgifteprijs	100%	
Coupure	€ 10.000 (tienduizend Euro)	
Minimale inschrijving	€ 50.000 (exclusief emissievergoeding van 3%), derhalve 5 Obligaties	
Emissievergoeding	éénmalig 3% over bedrag inschrijving bij uitgifte	
Inschrijvingsperiode	Van datum uitgifte Prospectus tot en met 28 februari 2015, behoudens verlenging	
Uitgiftedatum	uiterlijk 28 februari 2015 (behoudens verlenging) of eerder zodra is ingeschreven op 100 Obligaties	
Aflossingsdatum	5 jaar na Uitgiftedatum	10 jaar na Uitgiftedatum
Rentepercentage	5% per annum enkelvoudig	6% per annum enkelvoudig
Bonusrente bij vervroegde aflossing op initiatief Uitgevende Instelling	Contante waarde van 0,25% per kwartaal over afgeloste bedrag over resterende looptijd (berekeningswijze: kwartaal 90 dagen en jaar 360 dagen)	

Artikel 3 – Uitgifteprijs, Emissiekosten en Uitgiftedatum

1. De Uitgifteprijs bedraagt € 10.000 per Obligatie, overeenkomstig de nominale waarde

2. Ter zake van de uitgifte van de Obligaties is een emissievergoeding van 3% verschuldigd.

3. De Obligaties worden uitgegeven zodra is ingeschreven op en betaald voor tenminste 100 Obligaties. Indien op 28 februari 2015 niet voor tenminste 100 Obligaties is ingeschreven en betaald, behoudt de Uitgevende Instelling zich het recht voor de Inschrijvingstermijn te verlengen (tot uiterlijk het verstrijken van de geldigheidsduur van dit Prospectus, 12 maanden na goedkeuring door de Autoriteit Financiële Markten), of de emissie geen doorgang te laten vinden. Eventuele door investeerders gestorte bedragen (inclusief emissiekosten) worden dan onverwijld teruggestort.

Artikel 4 - Inschrijvingsprocedure

1. Inschrijving op de Obligaties staat open gedurende de Inschrijvingsperiode, vanaf het moment van de algemeen verkrijgbaar stelling van dit prospectus tot aan het moment waarop voor alle 100 beschikbare Obligaties is ingeschreven, doch uiterlijk tot 28 februari 2015, behoudens eventuele verlenging. Bij verlenging van de inschrijvingstermijn zal worden verlengd totdat alle Obligaties zijn geplaatst, doch uiterlijk tot het verstrijken van de geldigheidsduur van dit Prospectus, 12 maanden na goedkeuring door de Autoriteit Financiële Markten.

   De inschrijving vindt plaats door inzending van een volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend Inschrijfformulier (zie bijlage V.), tezamen met de daarin genoemde bijlagen, waaronder een getekende kopie van een geldig legitimatiebewijs, alsmede een volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend exemplaar van deze Obligatievoorwaarden (zie bijlage V.), aan het onderstaande adres van de Uitgevende Instelling. Bij deelname door een vennootschap dient tevens een recent uittreksel (niet ouder dan één maand) uit het handelsregister worden meegestuurd.

   ZIO Zorgvastgoed B.V.
   Wilhelminasingel 81, 6221 BG Maastricht

   Zowel meerderjarige natuurlijke personen als rechtspersonen kunnen intekenen op de Obligaties. Een persoon die wenst in te schrijven op de Obligaties is verplicht de volgende gegevens te verstrekken:

   a. Naam, adres en woonplaats;
   b. Inschrijvingsnummer Handelsregister Kamer van Koophandel in geval van inschrijving door een rechtspersoon;
   c. Telefoonnummer(s);
   d. E-mailadres(sen);
   e. Bank en bankrekeningnummer voor incasso van het totale inschrijvingsbedrag;
   f. Het aantal en looptijd van de Obligaties, waarop ingeschreven wordt.

2. De natuurlijke persoon die namens zichzelf of een rechtspersoon inschrijft op de Obligaties verklaart door middel van het ondertekenen van het fysieke Inschrijfformulier dat hij het aanbod van de Uitgevende Instelling met betrekking tot de Obligaties en het Prospectus, met inbegrip van deze Obligatievoorwaarden, heeft aanvaard en dat hij bevoegd is de rechtspersoon te vertegenwoordigen c.q. dat hij door zijn medebestuurder(s) is gevolmachtigd om op de Obligaties in te schrijven en het betreffende bedrag van de aangegeven bankrekening te laten incasseren.

3. De betreffende persoon zal geen onjuiste gegevens en/of gegevens van derden verstrekken. Indien de Uitgevende Instelling vermoedt dat onjuiste gegevens en/of gegevens van derden zijn verstrekt, heeft de Uitgevende Instelling het recht de inschrijving te weigeren; lid 7 is alsdan van toepassing.

4. De Uitgevende Instelling zal de Obligaties toewijzen naar volgorde van Inschrijving.

5. De Uitgevende Instelling zal een inschrijver, na de ontvangst van het juist en volledig ingevulde en ondertekende inschrijfformulier en de juiste bijlagen, door middel van een Schriftelijke Kennisgeving, een bevestiging sturen, met daarin genoemd het aantal toegewezen Obligaties.
   Tevens zal dit bericht het bedrag van de incasso bevatten en wordt de datum aangegeven waarop het genoemde bedrag geïncasseerd zal worden, tenzij op dat moment nog niet voor ten minste 100 Obligaties is ingeschreven. In dit laatste geval ontvangt de inschrijver daarvan bericht met de aankondiging dat zodra voor ten minste 100 Obligaties is ingeschreven, de datum zal worden medegedeeld, waarop het genoemde bedrag geïncasseerd zal worden.
   Behoudens het geval dat de emissie geen doorgang vindt, zijn door ZIO Zorgvastgoed B.V. aanvaardde inschrijvingen definitief en bindend en kunnen deze niet worden verminderd of geannuleerd.

6. In de Schriftelijke Kennisgeving waarin wordt vermeld of en, zo ja, hoeveel Obligaties zijn toegewezen dan wel in de (latere) Schriftelijke Kennisgeving met het betalingsverzoek, zal worden vermeld op welke datum de Obligaties worden uitgegeven en tevens het aantal Obligaties dat in totaal op die datum van uitgifte door de ZIO Zorgvastgoed B.V. is uitgegeven. Uitgifte vindt in alle gevallen plaats onder de voorwaarde dat zowel de desbetreffende bedragen als de emissiekosten daarvoor succesvol zijn geïncasseerd als hiervoor is aangegeven.
   Bij de uitgifte worden de namen en adressen van de Obligatiehouders, het aantal van hun Obligaties en de hoofdsom daarvan, de datum van uitgifte en hun bankrekeningnummer opgenomen in het daartoe bestemde register. Alle uitkeringen op de Obligaties vinden plaats op het bankrekeningnummer dat is opgenomen in dit register. Van de uitgifte ontvangt iedere Obligatiehouder een bevestiging middels een Schriftelijke Kennisgeving. Van de Obligaties worden geen toonder- of bewijsstukken uitgegeven.

7. De betreffende inschrijver is verplicht het totaalbedrag van de Obligaties waarop hij heeft ingeschreven, inclusief de emissievergoeding, zoals aangegeven op het Inschrijfformulier, op de Uitgiftedatum te betalen, door middel van een incasso door de Uitgevende Instelling, als wordt aangegeven in de Schriftelijke Kennisgeving. Bij die Schriftelijke Kennisgeving is een factuur gevoegd.

De betreffende inschrijver zal ervoor zorgen dat er voldoende saldo op de opgegeven bankrekening staat om bovengenoemde incasso te verrichten. De betreffende persoon verklaart dat hij bevoegd is het akkoord voor deze incasso vanaf de betreffende bankrekening te verrichten en gaat ermee akkoord dat deze betaling tevens strekt tot zijn identificatie.
Eventueel teveel of ten onrechte geïncasseerde bedragen worden onverwijld en op eerste verzoek teruggestort.

8. De Uitgevende Instelling behoudt zich het recht voor een inschrijving te weigeren, zonder opgaaf van redenen. De Uitgevende Instelling zal de betreffende persoon de weigering door middel van een Schriftelijke Kennisgeving mededelen.

9. De Uitgevende Instelling behoudt zich het recht voor de Inschrijvingsperiode te verlengen (doch uiterlijk tot het verstrijken van de geldigheidsduur van dit Prospectus, 12 maanden na goedkeuring door de Autoriteit Financiële Markten), te verkorten of op te schorten, in welk geval de Uitgiftedatum wijzigt.

10. De inschrijving sluit automatisch en de Obligaties worden uitgegeven, indien en zodra is ingeschreven op 100 Obligaties. Indien de Uitgevende Instelling de Inschrijvingsperiode wijzigt en in het geval zoals beschreven in de vorige zin zal de Uitgevende Instelling hiervan uitsluitend mededeling doen via de Website.

11. De Uitgevende Instelling behoudt zich het recht voor de aanbieding en uitgifte van de Obligaties in te trekken op enig tijdstip voorafgaande of gedurende de Inschrijvingsperiode. Indien de Uitgevende Instelling de aanbieding en uitgifte van de Obligaties intrekt zal de Uitgevende Instelling hiervan uitsluitend mededeling doen via de Website.

12. Indien de incasso van het betreffende totaalbedrag op de Uitgiftedatum door de opgegeven bank wordt geweigerd en de betreffende inschrijver derhalve niet overeenkomstig deze Obligatievoorwaarden heeft betaald, behoudt de Uitgevende Instelling zich het recht voor het aanbod als niet aanvaard te beschouwen en/of anderszins die maatregelen te treffen die zij in het gegeven geval passend acht.

13. Levering van de Obligaties vindt plaats door middel van inschrijving van de Obligatiehouder en het door hem gehouden aantal Obligaties in het Register.

Artikel 5 - Besteding van de Gelden

De Uitgevende Instelling, ZIO Zorgvastgoed B.V., zal de opbrengst van de uitgifte van de Obligaties uitsluitend besteden aan de herfinanciering van de aankoop van eerstelijns zorgvastgoed.

Artikel 6 - Looptijd en Aflossingg

1. De looptijd van Obligaties vangt aan op de Uitgiftedatum en eindigt op de Aflossingsdatum, zijnde 5 jaar (voor 5% Obligaties met een looptijd van 5 jaar) of 10 jaar (voor 6% Obligaties met een looptijd van 10 jaar) na Uitgiftedatum.

2. ZIO Zorgvastgoed B.V. zal de hoofdsom terugbetalen door middel van overmaking op de in het Register voorkomende bankrekening van de betreffende Obligatiehouder op Aflossingsdatum.

Artikel 7 – Betaling van Rente

1. De Obligaties zijn rentedragend vanaf de Rentedatum. De rente is per kwartaal achteraf betaalbaar. ZIO Zorgvastgoed B.V. betaalt de rente op de eerste Werkdag van het nieuwe kwartaal (Rente-betaaldatum).

2. Vanaf de datum dat algehele (eventueel vervroegde) aflossing plaatsvindt, zal het recht op aanspraak van reguliere rente door een voormalig Obligatiehouder zijn beëindigd. Dit geldt niet voor eventuele (cumulatieve) achterstallige rente.

3. Indien de Uitgiftedatum en / of Aflossingsdatum niet samenvalt met een Rente-betaaldatum (eerste Werkdag van een kwartaal) zal de verschuldigde rente over de afgelopen renteperiode naar rato worden betaald op de eerstvolgende Rente-betaaldatum dan wel op de datum van (eventueel vervroegde) aflossing.

4. ZIO Zorgvastgoed B.V. zal de door de Uitgevende Instelling verschuldigde rente op de Obligaties betalen door middel van overmaking op de in het Register voorkomende bankrekening van de betreffende Obligatiehouder.

5. De aan Obligatiehouders te betalen Obligatierente is cumulatief. Dat betekent dat, indien over een periode niet de gehele overeengekomen Obligatierente kan worden betaald door ZIO Zorgvastgoed B.V. op een Rente-betaaldatum, de restant renteverplichting op de volgende Rente-betaaldatum zal worden voldaan, indien de liquiditeitspositie dit toelaat. Indien de liquiditeitspositie het voldoen van de (restant-)renteverplichting opnieuw niet toelaat, zal de (restant-)rentebetaling steeds doorschuiven naar de volgende Rente-betaaldatum.

Artikel 8 – Geen zakelijke rechten

Een Obligatiehouder mag geen pandrecht of recht van vruchtgebruik vestigen op zijn Obligatie(s).

Artikel 9 – Overdracht van Obligaties

1. In het geval van gewenste tussentijdse verkoop (vóór Aflossingsdatum) van Obligaties door een Obligatiehouder, is de Obligatiehouder vrij om de Obligaties aan derden aan te bieden. En zijn er twee mogelijkheden:

    i. De Obligatiehouder vindt zelf een koper en er komt een rechtstreekse overeenkomst tot stand, welke uitsluitend gestand kan worden gedaan middels de hieronder genoemde onderhandse akte in drievoud. Verkoper en koper dienen de Uitgevende Instelling onverwijld te informeren ter zake en de persoonlijke gegevens van koper te verstrekken ter inschrijving in het Register. Tevens dienen de gegevens met betrekking tot de transactie te worden verstrekt. Koper zal aan de Uitgevende instelling 1% over de nominale waarde van de overgedragen Obligatie(s) voldoen, ter dekking van de administratieve kosten.
    ii. De Obligatiehouder vindt zelf geen koper en biedt zijn Obligatie(s) aan de Uitgevende Instelling te koop aan. De Uitgevende Instelling heeft het recht zelf de Obligatie over te nemen tegen een overeen te komen koopprijs, dan wel te bemiddelen en een potentiële koper bij verkoper te introduceren. Een koper, waarvoor de Uitgevende Instelling heeft bemiddeld, dient additioneel een bemiddeling-commissie van 3% van de nominale waarde van de overgedragen Obligatie(s) aan de Uitgevende Instelling over de nominale waarde van de Obligaties te voldoen.

    De Uitgevende Instelling heeft geen plicht om zelf in te kopen of te bemiddelen. Het is mogelijk dat de Uitgevende Instelling geen potentiële kopers in haar bestand heeft.

    Indien een Obligatiehouder aan de Uitgevende Instelling kenbaar maakt zijn / haar Obligaties te willen verkopen, heeft de Uitgevende Instelling het recht de betreffende Obligaties te kopen, tegen een met de verkopende Obligatiehouder overeen te komen prijs.

2. Voor levering van (een) Obligatie(s) aan een derde is een onderhandse akte overeenkomstig het model als in bijlage X en zoals beschikbaar op de Website, vereist. Deze akte dient in drievoud te worden opgemaakt en ondertekend door de verkoper en de koper. Het eerste origineel is voor de verkoper, het tweede voor de koper en het derde voor de Uitgevende Instelling.

3. Het hierboven bepaalde in acht nemende, is een Obligatiehouder gerechtigd één of meerdere Obligaties over te dragen aan een derde. Een dergelijke overdracht kan slechts plaatsvinden per de eerste dag van een kalenderkwartaal, derhalve per 1 januari, 1 april, 1 juli of 1 oktober van enig kalenderjaar. Een Obligatie kan niet gedeeltelijk worden overgedragen.

4. Alvorens de koper van de Obligatie(s) rechten kan ontlenen aan de Obligatie(s) dient:

    a. de volledig ingevulde en door koper en de verkoper ondertekende akte uiterlijk 4 weken vóór een kwartaal-ultimo ter goedkeuring te worden gestuurd aan de Uitgevende Instelling en voorts goedkeuring voor de overdracht van de Uitgevende Instelling te zijn verkregen; en
    b. koper middels bovengenoemde onderhandse akte tevens ZIO Zorgvastgoed B.V. te machtigen een bedrag ter grootte van het aangegeven commissiebedrag te incasseren van de opgegeven bankrekening van de koper ter identificatie en dekking van administratiekosten en eventuele bemiddelingscommissie.

    Na ontvangst van bovengenoemde onderhandse akte (bijlage X), verstrekking van goedkeuring, en met succes gepleegde incasso zal ZIO Zorgvastgoed B.V. de verkoper uitschrijven als Obligatiehouder uit het Register en de koper als nieuwe Obligatiehouder inschrijven in het Register, per datum van overdracht. Door middel van een Schriftelijke Kennisgeving zal zulks aan zowel de verkoper als de koper worden bevestigd.

Artikel 10 – Stichting Toezicht Obligaties ZIO Zorgvastgoed en Vergaderingen van Obligatiehouders

1. Als toezichthouder is ter bewaking van de belangen van de beleggers (Obligatiehouders) een onafhankelijke Stichting opgericht. Deze Stichting is genoemd "Stichting Toezicht Obligaties ZIO Zorgvastgoed" (hierna ook: "Stichting Toezicht"). Deze Stichting Toezicht ziet erop toe dat ten aanzien van de Obligatielening verkregen, middelen, door ZIO Zorgvastgoed B.V. onder andere aan de overeengekomen voorwaarden wordt voldaan. Tevens zal Stichting Toezicht fungeren als vertegenwoordiging van de Obligatiehouders en als zodanig onder andere de vergadering van Obligatiehouders organiseren en bijeen roepen.

2. Vergaderingen van Obligatiehouders worden tenminste één keer per jaar gehouden en voorts zo dikwijls als de Uitgevende Instelling, dan wel Stichting Toezicht Obligaties ZIO Zorgvastgoed wenselijk oordeelt. Tevens is de Stichting Toezicht, op verzoek van één of meer Obligatiehouders, indien verzoeker(s) ten minste 1/3 deel van het gezamenlijke nominale bedrag van de uitgegeven Obligaties vertegenwoordigen en onder opgaaf van de te behandelen onderwerpen, verplicht een vergadering van Obligatiehouders bijeen te

roepen. Indien aan zodanig verzoek niet binnen veertien dagen gevolg wordt gegeven, is/zijn de verzoeker(s) zelf tot de bijeenroeping bevoegd.

3. De bijeenroeping van een vergadering van Obligatiehouders geschiedt door middel van een Schriftelijke Kennisgeving door Stichting Toezicht Obligaties ZIO Zorgvastgoed, onder opgaaf van de te behandelen onderwerpen, op een termijn van ten minste 14 dagen, de dag van kennisgeving en die van de vergadering niet meegerekend. Indien naar het oordeel van de Stichting Toezicht en / of de Uitgevende Instelling sprake is van spoedeisende omstandigheden kan de Stichting Toezicht de oproepingstermijn verkorten, waarbij oproeping echter in geen geval later zal geschieden dan de zevende dag voor de dag van de vergadering. Indien de bijeenroeping niet door middel van een Schriftelijke Kennisgeving is geschied of onderwerpen aan de orde komen die niet bij de oproeping zijn vermeld, is besluitvorming niettemin mogelijk mits alle Obligatiehouders ter vergadering aanwezig of vertegenwoordigd zijn, geen van de Obligatiehouders zich alsdan tegen besluitvorming verzet en de vergadering met medeweten van de Stichting Toezicht wordt gehouden.

4. Vergaderingen van Obligatiehouders worden gehouden op een plaats in Nederland naar keuze van degene die de vergadering bijeenroept. De plaats van de vergadering dient in de oproep te worden vermeld.

5. Toegang tot de vergadering hebben de Obligatiehouders, de leden van het bestuur van de Stichting Toezicht alsmede zij, die daartoe door de Stichting Toezicht zijn uitgenodigd. Een Obligatiehouder kan zich door een, door hem door middel van een Schriftelijke Kennisgeving daartoe, gevolmachtigde mede-Obligatiehouder ter vergadering doen vertegenwoordigen.

6. Besluiten in de vergadering van Obligatiehouders, welke vergaderingen geleid worden door het bestuur van de Stichting Toezicht, worden genomen bij volstrekte meerderheid van stemmen, waarbij het maximale aantal door een geldverstrekker uit te brengen stemmen gelijk is aan het bedrag van zijn geldverstrekking ten tijde van de vergadering, waarbij geldt, dat tien duizend Euro geldverstrekking gelijk is aan één stem, twintig duizend Euro geldverstrekking gelijk is aan twee stemmen enz. enz., en waarbij geldt, dat de verstrekte geldbedragen naar beneden worden afgerond, en wel op het dichtstbijzijnde duizendtal. Blanco stemmen worden geacht niet te zijn uitgebracht. Bij staken van stemmen beslist de Stichting Toezicht.

7. Alle stemmingen geschieden mondeling, tenzij een ter vergadering aanwezige Obligatiehouder schriftelijke stemming verlangt, in welk geval gestemd wordt door middel van ongetekende stembriefjes.

8. De Stichting Toezicht is bevoegd om een besluit van de vergadering van Obligatiehouders op te schorten, indien en voor zover dat besluit naar het redelijk oordeel van de Stichting Toezicht in strijd is met de belangen van de Obligatiehouders en een nieuwe vergadering van Obligatiehouders bijeen te roepen, welke oproeping binnen veertien dagen na de daaraan voorafgaande vergadering moet geschieden.

9. De vergaderingen worden voorgezeten door een door de Stichting Toezicht aan te wijzen persoon. Wordt op deze wijze niet in haar leiding voorzien, dan voorziet de vergadering daarin zelf. Lid 6 is van overeenkomstige toepassing op het daartoe te nemen besluit.

10. Van het verhandelde in de vergadering worden door een daartoe door de voorzitter van de vergadering aan te wijzen persoon notulen opgemaakt, welke in en door dezelfde of de eerstvolgende vergadering worden vastgesteld en ten blijke daarvan door de voorzitter en de notulist van de betreffende vergadering worden ondertekend.

11. De vergadering van Obligatiehouders kan ook op andere wijze dan in vergadering besluiten nemen, mits zulks geschiedt met medeweten van de Stichting Toezicht, alle Obligatiehouders in de gelegenheid worden gesteld hun stem uit te brengen en zij allen door middel van een Schriftelijke Kennisgeving hebben verklaard zich niet tegen deze wijze van besluitvorming te verzetten. Een besluit is alsdan genomen zodra de meerderheid van het aantal stemmen vóór het voorstel is uitgebracht.

12. Van een buiten vergadering genomen besluit wordt door de Stichting Toezicht een verslag opgemaakt, dat tezamen met de hiervoor in lid 9 van dit artikel bedoelde stukken bij de notulen wordt gevoegd.

13. Ingeval op een vergadering geen enkele Obligatiehouder aanwezig of vertegenwoordigd is, zal binnen 30 dagen een tweede vergadering van Obligatiehouders worden gehouden met inachtneming van dezelfde oproepingsformaliteiten als voor de eerste vergadering gelden en wanneer ook dan geen enkele Obligatiehouder aanwezig of vertegenwoordigd is, beslist de Stichting Toezicht, die daarbij rekening zal houden met de belangen van de Obligatiehouders.

Artikel 11 – Vervroegde Aflossing op initiatief van de Uitgevende Instelling

1. De Uitgevende Instelling heeft het recht Obligaties – geheel of gedeeltelijk - vervroegd af te lossen.

2. Eventuele gedeeltelijke voortijdige aflossing van Obligaties aan Obligatiehouders (op initiatief van de Uitgevende Instelling) zal plaatsvinden in verhouding tot het aantal in bezit zijnde Obligaties door die Obligatiehouder. Dat wil zeggen dat het totale aantal af te los-

sen Obligaties (tegen nominale waarde) van een Obligatiehouder zal worden gedeeld door het totaal aantal uitstaande Obligaties, maal het aantal Obligaties in bezit van die Obligatiehouder, volgens de formule:

$$\frac{\{\text{<\# Obligaties in bezit> x <totaal \# af te lossen Obligaties>}\}}{\text{<totaal \# uitstaande Obligaties>}}$$

3. In het geval van vervroegde aflossing op initiatief van de Uitgevende Instelling, zal de Uitgevende Instelling de Obligatiehouders een Bonus betalen, bovenop de aflossing van de nominale waarde van hun aldus vervroegd afgeloste Obligaties en de nog verschuldigde rente.
   De hoogte van de Bonus bedraagt de contante waarde van 0,25% interest per kwartaal, over de hoogte van het afgeloste bedrag, pro rata over de resterende looptijd tot de oorspronkelijke Aflossingsdatum. In de berekeningswijze zal een kwartaal gemakshalve worden gesteld op 90 dagen en een jaar op 360 dagen.

4. Indien de Uitgevende Instelling van haar in het vorige lid genoemde recht gebruik wil maken zal zij de Obligatiehouders daarvan middel van een Schriftelijke Kennisgeving in kennis stellen.

5. Artikelen 6.2, 7.2, 7.3 en 7.4 zijn van overeenkomstige toepassing.

Artikel 12 – Register

1. De Uitgevende instelling legt de, door de Uitgevende Instelling op grond van artikel 4.1 verstrekte gegevens, van elke Obligatiehouder en het aantal, soort (looptijd) en nummer(s)van de Obligaties, die elke Obligatiehouder houdt, vast in een register. Als Obligatiehouder wordt geregistreerd de natuurlijke of rechtspersoon op wiens naam de bankrekening staat waarvan de betaling zoals genoemd in artikel 4.6 is verricht.

2. Een Obligatiehouder is verplicht elke wijziging met betrekking tot zijn adres, e-mailadres, telefoonnummers en bankrekening zo spoedig mogelijk door middel van een Schriftelijke Kennisgeving te melden aan de Uitgevende Instelling.

3. De Uitgevende Instelling is niet aansprakelijk voor enige schade die een Obligatiehouder lijdt als gevolg van het niet of niet tijdig doorgeven van bovengenoemde wijzigingen.

4. Indien een Obligatiehouder tot een gemeenschap behoort kunnen de aan die Obligatie verbonden rechten slechts door één persoon worden uitgeoefend, welke persoon daartoe door middel van een Schriftelijke Kennisgeving is aangewezen of gemachtigd door de gemeenschap. De betreffende persoon dient de betreffende Schriftelijke Kennisgeving door te sturen naar ZIO Zorgvastgoed B.V Betaling van bedragen en/of overdracht van vermogensbestanddelen door ZIO Zorgvastgoed B.V. aan de betreffende persoon strekken tot betaling en/of overdracht aan de betreffende gemeenschap.

5. Een Obligatiehouder kan het Register via de Website raadplegen, middels een te verstrekken inlogcode en password, teneinde de juistheid van de ten aanzien van hem of haar vermelde gegevens te controleren. Een Obligatiehouder dient eventuele onjuistheden zo spoedig mogelijk door middel van een Schriftelijke Kennisgeving aan de Uitgevende Instelling te melden.

Artikel 13 – Informatieverstrekking en Informatiebijeenkomsten

1. De Uitgevende Instelling zal tenminste eenmaal per jaar, en zo nodig ook tussentijds, door middel van een Schriftelijke Kennisgeving de Obligatiehouders informeren over ontwikkelingen die relevant zijn voor de Uitgevende Instelling. De Uitgevende Instelling zal binnen 1 maand na vaststelling van de jaarrekening de Obligatiehouders inzage in het jaarverslag verstrekken door deze op de website te publiceren.

2. Ten minste eenmaal per jaar zal de Uitgevende Instelling een informatiebijeenkomst houden ten behoeve van de Obligatiehouders. Deze informatiebijeenkomsten hebben tot doel de Obligatiehouders te informeren over de operationele en financiële gang van zaken van de Uitgevende Instelling. Een informatiebijeenkomst kan op dezelfde dag plaatsvinden als een vergadering van Obligatiehouders.

3. De Uitgevende Instelling zal de Obligatiehouders hiervoor uitnodigen door middel van een Schriftelijke Kennisgeving. Tevens zal de Uitgevende Instelling de Obligatiehouders een agenda van de informatiebijeenkomst alsmede een kopie van de jaarrekening over het afgelopen boekjaar ter beschikking stellen.

Artikel 14 – Belastingen

In het geval dat de Uitgevende Instelling van overheidswege verplicht zal worden om enige betaling aan de Obligatiehouders pas te verrichten na inhouding van of aftrek voor of wegens bestaande of toekomstige belastingen of heffingen, zal ZIO Zorgvastgoed B.V. deze inhouding of aftrek voor rekening van de Obligatiehouders toepassen en zullen geen aanvullende bedragen worden betaald aan de Obligatiehouders ter compensatie daarvan.

Artikel 15 - Wijziging van de Obligatievoorwaarden

De Uitgevende Instelling is gerechtigd deze Obligatievoorwaarden te wijzigen als gevolg van enige wijziging van wet- en/of regelgeving die van toepassing is en betrekking heeft op de Obligaties en/of op de Uitgevende Instelling.

Artikel 16 – Verjaring

Vorderingen van Obligatiehouders strekkende tot betaling van enig bedrag uit hoofde van de hoofdsom en/of rente, verjaren na verloop van 5 jaar na de aanvang van de dag volgende op die waarop de vordering opeisbaar is geworden.

Artikel 17 - Toepasselijk Recht en Bevoegde Rechter

Op de Obligaties is Nederlands recht van toepassing. Alle geschillen in verband met de Obligaties zullen uitsluitend worden beslecht door de bevoegde rechter in Maastricht.

HEUSKES ACCOUNTANTS B.V.

ZIO Zorgvastgoed B.V.
Wilhelminasingel 81
6221 BG Maastricht

Accountantsrapport 2010

HEUSKES ACCOUNTANTS B.V.

Aan de directie van
ZIO Zorgvastgoed B.V.
Wilhelminasingel 81
6221 BG Maastricht

29440
RC/AK-11.433

Maastricht, 21 november 2011

Geachte directie,

Ingevolge uw opdracht hebben wij het accountantsrapport met betrekking tot uw onderneming in aankoop, beheer en verhuur van onroerende zaken over het boekjaar 2010 samengesteld.

Dit rapport bieden wij u bijgaand, tezamen met de accountantsrapportage aan.

Het rapport omvat mede de jaarrekening 2010, bestaande uit de balans ultimo 2010, de winst- en verliesrekening over 2010 en de toelichting op beide.

Wij vertrouwen erop hiermee aan de door u verstrekte opdracht te hebben voldaan.

Tot het verstrekken van nadere toelichting zijn wij gaarne bereid.

Hoogachtend,

Drs. P.M.J.G. Heuskes AA

INHOUDSOPGAVE

I. Accountantsrapportage

- Samenstellingsverklaring
- Financiële analyse
- Fiscale positie

II. Jaarrekening

- Balans per 31 december 2010
- Winst- en verliesrekening over 2010
- Algemeen
- Grondslagen van waardering en resultaatbepaling
- Toelichting op de onderscheiden posten van de balans per 31 december 2010
- Toelichting op de onderscheiden posten van de winst- en verliesrekening over 2010

III. Overige gegevens

- Deskundigenonderzoek
- Consolidatie
- Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat
- Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar

IV. Bijlagen

- Afschrijvingsstaat bedrijfsgebouwen en -terreinen
- B.T.W.-overzicht 2010

I. ACCOUNTANTSRAPPORTAGE

Samenstellingsverklaring

Opdracht

Conform uw opdracht hebben wij de jaarrekening 2010 van ZIO Zorgvastgoed B.V. te Maastricht, bestaande uit de balans per 31 december 2010 en de winst- en verliesrekening over 2010 met de toelichting samengesteld.

Verantwoordelijkheid van het bestuur

Kenmerkend voor een samenstellingsopdracht is, dat wij ons baseren op de door het bestuur van de vennootschap verstrekte gegevens. De verantwoordelijkheid voor de juistheid en de volledigheid van die gegevens en voor de daarop gebaseerde jaarrekening berust bij het bestuur van de vennootschap.

Verantwoordelijkheid van de accountant

Het is onze verantwoordelijkheid als accountant om de door u verstrekte opdracht uit te voeren in overeenstemming met Nederlands recht, waaronder de door onze beroepsorganisatie uitgevaardigde gedrags- en beroepsregels.

In overeenstemming met de voor het accountantsberoep geldende standaard voor samenstellingsopdrachten, bestonden onze werkzaamheden in hoofdzaak uit het verzamelen, het verwerken, het rubriceren en het samenvatten van financiële gegevens. Daarnaast hebben wij de aanvaardbaarheid van de bij het samenstellen van de jaarrekening toegepaste grondslagen op basis van de door de onderneming verstrekte gegevens geëvalueerd. De aard van onze werkzaamheden is zodanig dat wij geen zekerheid omtrent de getrouwheid van de jaarrekening kunnen verstrekken.

Bevestiging

Op basis van de ons verstrekte gegevens hebben wij de jaarrekening samengesteld onder toepassing van de grondslagen voor financiële verslaggeving zoals opgenomen in Titel 9 Boek 2 van het in Nederland geldende Burgerlijk Wetboek (BW).

Financiële analyse
Werkkapitaal
(bedragen x € 1.000)

Ultimo	2010
Eigen vermogen	183-
Voorzieningen	-
Weerstandsvermogen	183-
Vreemd vermogen lange termijn	155
Totaal vermogen lange termijn	28-
Geïnvesteerd op lange termijn	966-
Werkkapitaal	994-

Het werkkapitaal geeft de hoeveelheid financiële middelen aan, die ter beschikking van de onderneming staat om de vlottende activa te financieren, zoals debiteuren en voorraden. Voor zover de investering in de vlottende activa hoger is dan het werkkapitaal, wordt dit gefinancierd door kortlopende schulden.

Solvabiliteit

Ultimo	2010
Eigen vermogen in procenten van het balanstotaal	-18%
Eigen vermogen in procenten van het vreemd vermogen	-15%
Weerstandsvermogen (eigen vermogen en voorzieningen) in procenten van het balanstotaal	-18%

Liquiditeit

Uit de liquiditeit, zijnde de verhouding tussen vlottende activa en de kortlopende schulden, blijkt in hoeverre een onderneming aan haar financiële verplichtingen op korte termijn kan voldoen.

Ultimo	2010
Quick ratio	
Verhouding vorderingen, effecten en liquide middelen/kortlopende schulden	0,03
Current ratio	
Verhouding vlottende activa/kortlopende schulden	0,03

Fiscale positie

Fiscaal resultaat

Het fiscaal resultaat over 2010 is als volgt uit het bedrijfseconomisch resultaat, volgens de winst- en verliesrekening af te leiden.

	€	€
Resultaat voor belastingen	200.509-	
Gemengde kosten	3	
Fiscaal belastbaar bedrag		200.506-

De vennootschapsbelasting hierover bedraagt nihil.

Compensabele verliezen per 31 december	Compensabel tot en met	€
Verliesjaar 2010	2019	200.506

	€	€
Overzicht gemengde kosten		
Reis-, verblijf- en representatiekosten	12	
Aftrekbaar 73,5%	9	
Totaal niet aftrekbaar		3

Ondertekening

Wij vertrouwen erop hiermee aan uw opdracht te hebben voldaan. Tot het geven van nadere toelichtingen zijn wij steeds gaarne bereid.

Maastricht, 21 november 2011

Heuskes Accountants B.V.

Drs. A.G.J.M. Koopmans RA

II. JAARREKENING

BALANS PER

	31-12-2010	
	€	€
ACTIVA		
VASTE ACTIVA		
Materiële vaste activa		
Bedrijfsgebouwen en -terreinen	965.510	
		965.510
VLOTTENDE ACTIVA		
Vorderingen		
Overige vorderingen en overlopende activa	15.919	
		15.919
Liquide middelen		14.607
		30.526
		996.036

31 DECEMBER 2010 (NA RESULTAATBESTEMMING)

	31-12-2010	
	€	€
PASSIVA		
EIGEN VERMOGEN		
Geplaatst kapitaal	18.000	
Overige reserves	200.509-	
		182.509-
LANGLOPENDE SCHULDEN		
Leningen o/g		154.707
KORTLOPENDE SCHULDEN		
Crediteuren	31.281	
Rekening-courant groepsmaatschappijen	961.764	
Belastingen en premies sociale verzekeringen	16.004	
Overige schulden en overlopende passiva	14.789	
		1.023.838
		996.036

WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2010

	2010	
	€	€
Bedrijfsopbrengsten		14.216
Brutobedrijfsresultaat		14.216
Bedrijfskosten		
Personeelskosten	12.926	
Afschrijvingen	9.690	
Huisvestingskosten	2.000	
Verkoopkosten	12	
Algemene kosten	167.655	
Overige baten	10-	
Som der bedrijfskosten		192.273
Bedrijfsresultaat		178.057-
Financiële baten en lasten		22.452-
Resultaat		200.509-

ALGEMEEN

Activiteiten

De activiteiten van ZIO Zorgvastgoed B.V., statutair gevestigd Wilhelminasingel 81 te Maastricht, bestaan voornamelijk uit aankoop, beheer en verhuur van onroerende zaken.

GRONDSLAGEN VAN WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

ALGEMENE GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN DE JAARREKENING

De jaarrekening is opgesteld volgens de bepalingen van Titel 9 Boek 2 BW.

De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten. Tenzij bij de desbetreffende grondslag voor de specifieke balanspost anders wordt vermeld, worden de activa en passiva opgenomen tegen nominale waarde.

Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben. Winsten worden slechts opgenomen voor zover zij op balansdatum zijn gerealiseerd. Verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het verslagjaar, worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

WAARDERINGSGRONDSLAGEN VOOR DE BALANS

De materiële vaste activa zijn gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs verminderd met de cumulatieve afschrijvingen naar rato van de verwachte levensduur van het actief, op basis van een vast percentage van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Op terreinen wordt niet afgeschreven.

De vorderingen zijn gewaardeerd op basis van de nominale waarde. Voor het risico van oninbaarheid is een voorziening getroffen op basis van een individuele beoordeling der posten.

Opgenomen rentedragende leningen en schulden worden gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs.

GRONDSLAGEN VOOR BEPALING VAN HET RESULTAAT

Opbrengsten voortvloeiend uit de verkoop van goederen worden verantwoord op het moment dat alle belangrijke rechten op economische voordelen alsmede alle belangrijke risico's zijn overgegaan op de koper. De kostprijs van deze goederen wordt aan dezelfde periode toegerekend.

Opbrengsten van diensten worden opgenomen naar rato van de mate waarin de diensten zijn verricht. De kostprijs van deze diensten wordt aan dezelfde periode toegerekend.

Bij de bepaling van het resultaat zijn de gebruikelijke beginselen ter zake van toerekening aan het verslagjaar, realisatie van winsten en het nemen van verliezen gehanteerd. De gepresenteerde omzet betreft de netto-omzet na aftrek van kortingen en de omzetbelasting ter zake.

Ook de inkoopwaarde is tegen het nettobedrag opgenomen.

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen naar het geldende tarief, waarbij rekening wordt gehouden met fiscale faciliteiten.

TOELICHTING OP DE ONDERSCHEIDEN POSTEN VAN DE BALANS PER 31 DECEMBER 2010

	31-12-2010 €
VASTE ACTIVA	
MATERIËLE VASTE ACTIVA	
Bedrijfsgebouwen en -terreinen	
Voor een specificatie per bedrijfsmiddel verwijzen wij naar de bijlagen.	
VLOTTENDE ACTIVA	
Overige vorderingen en overlopende activa	
Vooruitbetaalde kosten	1.703
Nog te ontvangen huur	14.216
	15.919
LIQUIDE MIDDELEN	
ABN-AMRO 56.17.13.677	14.607

	31-12-2010
	€
PASSIVA	
EIGEN VERMOGEN	
Geplaatst kapitaal	
Maatschappelijk kapitaal	90.000
Aandelen in portefeuille	72.000
Geplaatst en gestort kapitaal	18.000
	Aandelen
De verdeling van het aandelenbezit is als volgt:	
Stichting Huisartsenzorg Heuvelland	180

De nominale waarde per aandeel bedraagt € 100.

Overige reserves	
Stand per 1 januari	-
Resultaat boekjaar	200.509-
Stand per 31 december	200.509-
LANGLOPENDE SCHULDEN	
Leningen o/g	
Stichting Huisartsenzorg Heuvelland	
Saldo per 1 januari	-
Verstrekking	154.707
	154.707
Aflossing	-
	154.707
Kortlopend deel	-
Saldo per 31 december	154.707

Het rentepercentage bedraagt 4%. Aflossing geschiedt ineens op 1 september 2020.
Er zijn geen zekerheden gesteld.

	31-12-2010 €
KORTLOPENDE SCHULDEN	
Crediteuren	
Volgens gespecificeerde opgave	31.281
Rekening-courant groepsmaatschappijen	
Stichting RHZ Heuvelland	
Saldo per 1 januari	-
Mutaties	946.492
	946.492
Rente, 2,5% over het gemiddelde saldo	11.831
Saldo per 31 december	958.323
ZIO Vastgoed Beheer B.V.	
Saldo per 1 januari	-
Mutaties	3.399
	3.399
Rente, 2,5% over het gemiddelde saldo	42
Saldo per 31 december	3.441
Totaal rekening-courant groepsmaatschappijen	961.764
Belastingen en premies sociale verzekeringen	
B.T.W. 2010	14.773
Loonheffingen	1.227
Bedrijfspensioen	4
	16.004

Voor de berekening van de B.T.W.-schuld ultimo 2010 verwijzen wij naar de bijlagen.

Overige schulden en overlopende passiva	
Nog te betalen accountantskosten	1.750
Nog te ontvangen facturen	12.207
Reservering eindejaarsuitkering	131
Reservering vakantiegeldverplichting	701
	14.789

TOELICHTING OP DE ONDERSCHEIDEN POSTEN VAN DE WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2010

	2010 €
Bedrijfsopbrengsten	
Opbrengst verhuur	14.216
Personeelskosten	
Lonen en salarissen	
Brutolonen	9.678
Mutatie reservering vakantiegeld	701
Mutatie reservering eindejaarsuitkering	131
	10.510
Sociale lasten	
Vergoeding ZVW	585
Sociale lasten werknemersverzekeringen	913
	1.498
Pensioenlasten	
Pensioenpremies	850
Overige personeelskosten	
Reiskosten	68
Totaal personeelskosten	12.926

In 2010 bedroeg het gemiddeld aantal werknemers, berekend op fulltimebasis, 0,25 (2009: 0).

Afschrijvingen	
Bedrijfsgebouwen en -terreinen	9.690

	2010 €
Huisvestingskosten	
Onderhoud en reparaties gebouwen	205
Belastingen en zakelijke lasten	1.795
	2.000
Verkoopkosten	
Reis-, verblijf- en representatiekosten	12
Algemene kosten	
Contributies en abonnementen	123
Accountantskosten	1.750
Advieskosten	149.392
Juridische kosten	16.390
	167.655
Overige baten	
Afdrachtsverschillen	10
Financiële baten en lasten	
Rentelasten	22.452-
Rentelasten	
Rente lening o/g Stichting Huisartsenzorg Heuvelland	2.063
Rente rekening-courant Stichting Huisartsenzorg Heuvelland	11.831
Rente rekening-courant ZIO Vastgoed Beheer B.V.	42
Rente en kosten bank	47
Overige rentelasten	8.469
	22.452

Ondertekening van de jaarrekening

G.J.C. Schulpen

C.J.T. van Uden

III. OVERIGE GEGEVENS

Deskundigenonderzoek

De vennootschap heeft gebruik gemaakt van de mogelijkheid tot vrijstelling van deskundigenonderzoek op grond van artikel 2:396 lid 7 BW.

Consolidatie

Op grond van artikel 2:407 lid 2 BW is geen consolidatie opgenomen.

Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat

1. De winst staat ter vrije beschikking van de algemene vergadering van aandeelhouders.
2. De vennootschap kan aan de aandeelhouders en andere gerechtigden tot de voor uitkering vatbare winst slechts uitkeringen doen voorzover het eigen vermogen groter is dan het gestorte en opgevraagde deel van het kapitaal vermeerderd met de reserves die krachtens de wet moeten worden aangehouden.
3. Uitkering van de winst geschiedt na de vaststelling van de jaarrekening waaruit blijkt dat zij geoorloofd is.
4. Bij de berekening van de winstverdeling tellen de aandelen die de vennootschap in haar eigen kapitaal houdt niet mede, tenzij deze aandelen belast zijn met een vruchtgebruik of pandrecht of daarvan certificaten zijn uitgegeven ten gevolge waarvan het winstrecht toekomt aan de vruchtgebruiker, de pandhouder of de houder van die certificaten van aandelen.
5. Aandelen waarvan de vennootschap certificaten van aandelen houdt of waarop de vennootschap een beperkt recht heeft op grond waarvan zij gerechtigd is tot winstuitkering, tellen bij de berekening van de winstverdeling eveneens niet mee.
6. De vennootschap mag tussentijds slechts uitkeringen doen, indien aan het vereiste van lid 2 is voldaan.

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar

De directie stelt aan de algemene vergadering van aandeelhouders voor de winst over het boekjaar geheel ten laste van de overige reserves te brengen en over het boekjaar 2010 geen dividend uit te keren.

In de balans is dit voorstel reeds aldus verwerkt.

IV. BIJLAGEN

AFSCHRIJVINGSSTAAT BEDRIJFSGEBOUWEN EN -TERREINEN

Omschrijving	Aanschaf-waarde	Boekwaarde 31-12-2009	Aanschaf 2010	Afschrijving 2010 Percentage	Afschrijving 2010 Bedrag
	€	€	€	%	€
2010					
29-07 Severenplein 26 Grondwaarde € 150.000 WOZ-waarde € 246.000	548.000	-	548.000	3	4.97
29-07 Severenstraat 4A Grondwaarde € 50.000 WOZ-waarde € 209.000	427.200	-	427.200	3	4.71
	975.200	-	975.200		9.69

B.T.W.-OVERZICHT 2010

	€	€
Omzet volgens de winst- en verliesrekening		14.216
Hiervan onbelast	14.216	-
Voorbelasting		-
		-
Teruggevorderd op aangiften 2e en 3e kwartaal 2010		14.772-
Balansschuld per 31 december 2010		14.772
Teruggevorderd op aangifte 4e kwartaal 2010 in 2011		9.938-
Middels suppletie nog te betalen		24.710

KOENEN EN CO
samen veelzijdig

St. Lambertuslaan 9
Postbus 4980
NL-6202 TD Maastricht
T +31 (0)43 321 90 80
F +31 (0)43 325 54 25

www.koenenenco.nl
KvK 14125417

Aan de directie van
ZIO Zorgvastgoed B.V.
Wilhelminasingel 81
6221 BG Maastricht

RR/872095 Maastricht, 19 juni 2012

Geachte directie,

Ingevolge uw opdracht hebben wij het accountantsrapport met betrekking tot uw onderneming in aankoop, beheer en verhuur van onroerende zaken over het boekjaar 2011 samengesteld.

Dit rapport bieden wij u bijgaand, tezamen met de accountantsrapportage aan.

Het rapport omvat mede de jaarrekening 2011, bestaande uit de balans ultimo 2011, de winst- en verliesrekening over 2011 en de toelichting op beide.

Wij vertrouwen erop hiermee aan de door u verstrekte opdracht te hebben voldaan.

Tot het verstrekken van nadere toelichting zijn wij gaarne bereid.

Hoogachtend,

KOENEN EN CO
Accountants

Drs. A.G.J.M. Koopmans RA

NEXIA INTERNATIONAL Koenen en Co is lid van Nexia International, het wereldwijde netwerk van onafhankelijke accountants- en advieskantoren.
Toepasselijk zijn de algemene voorwaarden van Koenen en Co. Aansprakelijkheid is beperkt overeenkomstig het in de algemene voorwaarden bepaalde.
Deze voorwaarden zijn op 15 juli 2009 gedeponeerd ter griffie van de Rechtbank te Roermond onder nummer 19/2009 en worden op verzoek kosteloos toegezonden.

INHOUDSOPGAVE

I. Accountantsrapportage

- Samenstellingsverklaring
- Financiële analyse
- Fiscale positie

II. Jaarrekening

- Balans per 31 december 2011
- Winst- en verliesrekening over 2011
- Algemeen
- Grondslagen van waardering en resultaatbepaling
- Toelichting op de onderscheiden posten van de balans per 31 december 2011
- Toelichting op de onderscheiden posten van de winst- en verliesrekening over 2011

III. Overige gegevens

- Deskundigenonderzoek
- Consolidatie
- Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat
- Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar

IV. Bijlagen

- Afschrijvingsstaat bedrijfsgebouwen en -terreinen
- B.T.W.-overzicht 2011

I. ACCOUNTANTSRAPPORTAGE

Samenstellingsverklaring

Opdracht

Conform uw opdracht hebben wij de jaarrekening 2011 van ZIO Zorgvastgoed B.V. te Maastricht, bestaande uit de balans per 31 december 2011 en de winst- en verliesrekening over 2011 met de toelichting samengesteld.

Verantwoordelijkheid van het bestuur

Kenmerkend voor een samenstellingsopdracht is, dat wij ons baseren op de door het bestuur van de vennootschap verstrekte gegevens. De verantwoordelijkheid voor de juistheid en de volledigheid van die gegevens en voor de daarop gebaseerde jaarrekening berust bij het bestuur van de vennootschap.

Verantwoordelijkheid van de accountant

Het is onze verantwoordelijkheid als accountant om de door u verstrekte opdracht uit te voeren in overeenstemming met Nederlands recht, waaronder de door onze beroepsorganisatie uitgevaardigde gedrags- en beroepsregels.

In overeenstemming met de voor het accountantsberoep geldende standaard voor samenstellingsopdrachten, bestonden onze werkzaamheden in hoofdzaak uit het verzamelen, het verwerken, het rubriceren en het samenvatten van financiële gegevens. Daarnaast hebben wij de aanvaardbaarheid van de bij het samenstellen van de jaarrekening toegepaste grondslagen op basis van de door de onderneming verstrekte gegevens geëvalueerd. De aard van onze werkzaamheden is zodanig dat wij geen zekerheid omtrent de getrouwheid van de jaarrekening kunnen verstrekken.

Bevestiging

Op basis van de ons verstrekte gegevens hebben wij de jaarrekening samengesteld onder toepassing van de grondslagen voor financiële verslaggeving zoals opgenomen in Titel 9 Boek 2 van het in Nederland geldende Burgerlijk Wetboek (BW).

Financiële analyse
Cijfervergelijking 2010-2011

Werkkapitaal
(bedragen x € 1.000)

Ultimo	2011	2010
Eigen vermogen	386-	183-
Voorzieningen	-	-
Weerstandsvermogen	386-	183-
Vreemd vermogen lange termijn	1.224	155
Totaal vermogen lange termijn	838	28-
Geïnvesteerd op lange termijn	1.642-	966-
Werkkapitaal	804-	994-

Het werkkapitaal geeft de hoeveelheid financiële middelen aan, die ter beschikking van de onderneming staat om de vlottende activa te financieren, zoals debiteuren en voorraden. Voor zover de investering in de vlottende activa hoger is dan het werkkapitaal, wordt dit gefinancierd door kortlopende schulden.

Solvabiliteit

Ultimo	2011	2010
Eigen vermogen in procenten van het balanstotaal	-16%	-18%
Eigen vermogen in procenten van het vreemd vermogen	-13%	-15%
Weerstandsvermogen (eigen vermogen en voorzieningen) in procenten van het balanstotaal	-16%	-18%

Liquiditeit

Uit de liquiditeit, zijnde de verhouding tussen vlottende activa en de kortlopende schulden, blijkt in hoeverre een onderneming aan haar financiële verplichtingen op korte termijn kan voldoen.

Ultimo	2011	2010
Quick ratio		
Verhouding vorderingen, effecten en liquide middelen/kortlopende schulden	0,51	0,03
Current ratio		
Verhouding vlottende activa/kortlopende schulden	0,51	0,03

Fiscale positie

Fiscaal resultaat

Het fiscaal resultaat over 2011 is als volgt uit het bedrijfseconomisch resultaat, volgens de winst- en verliesrekening af te leiden.

	€	€
Resultaat voor belastingen	203.871-	
Gemengde kosten	1.286	
		202.585-
Aftrekbeperking thincapregeling		35.648
Fiscaal belastbaar bedrag		166.937-

In verband met het negatieve resultaat over 2011 is er geen vennootschapsbelasting verschuldigd.

Compensabele verliezen per 31 december	Compensabel tot en met	€
Verliesjaar 2010	2019	200.506
Verliesjaar 2011	2020	166.937
		367.443

	€	€
Overzicht gemengde kosten		
Boetes niet aftrekbaar	1.235	
Aftrekbaar 0%	-	
		1.235
Voedsel, drank en genotmiddelen	192	
Aftrekbaar 73,5%	141	
		51
Totaal niet aftrekbaar		1.286

Ondertekening

Wij vertrouwen erop hiermee aan uw opdracht te hebben voldaan. Tot het geven van nadere toelichtingen zijn wij steeds gaarne bereid.

Maastricht, 19 juni 2012

KOENEN EN CO
Accountants

Drs. A.G.J.M. Koopmans RA

II. JAARREKENING

BALANS PER

	31-12-2011		31-12-2010	
	€	€	€	€
ACTIVA				
VASTE ACTIVA				
Materiële vaste activa				
Niet aan de bedrijfsuitoefening dienstbaar		1.641.953		965.510
VLOTTENDE ACTIVA				
Vorderingen				
Debiteuren	150		-	
Overige vorderingen en overlopende activa	10.863		15.919	
		11.013		15.919
Liquide middelen		839.363		14.607
		850.376		30.526
		2.492.329		996.036

31 DECEMBER 2011 (NA RESULTAATBESTEMMING)

	31-12-2011		31-12-2010	
	€	€	€	€
PASSIVA				
EIGEN VERMOGEN				
Geplaatst kapitaal	18.000		18.000	
Overige reserves	404.380-		200.509-	
		386.380-		182.509-
LANGLOPENDE SCHULDEN				
Leningen o/g		1.224.089		154.707
KORTLOPENDE SCHULDEN				
Aflossingsverplichting	10.618		-	
Crediteuren	96.928		31.281	
Rekening-courant groepsmaatschappijen	1.431.497		961.764	
Belastingen en premies sociale verzekeringen	41.087		16.004	
Overige schulden en overlopende passiva	74.490		14.789	
		1.654.620		1.023.838
		2.492.329		996.036

WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2011

	2011		2010	
	€	€	€	€
Opbrengsten		35.293		14.216
Bedrijfskosten				
Personeelskosten	55.322		12.926	
Afschrijvingen	23.256		9.690	
Huisvestingskosten	10.054		2.000	
Autokosten	2.339		-	
Verkoopkosten	2.870		12	
Algemene kosten	88.824		167.655	
Overige baten	-		10-	
Som der bedrijfskosten		182.665		192.273
Bedrijfsresultaat		147.372-		178.057-
Financiële baten en lasten		56.499-		22.452-
Resultaat voor belastingen		203.871-		200.509-
Vennootschapsbelasting		-		-
Resultaat na belastingen		203.871-		200.509-

ALGEMEEN

Activiteiten
De activiteiten van ZIO Zorgvastgoed B.V., statutair gevestigd te Maastricht, bestaan voornamelijk uit aankoop, beheer en verhuur van onroerende zaken.

Groepsverhoudingen
De vennootschap maakt deel uit van een groep waarvan Stichting Huisartsenzorg Heuvelland te Maastricht aan het hoofd staat.

GRONDSLAGEN VAN WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

ALGEMENE GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN DE JAARREKENING

De jaarrekening is opgesteld volgens de bepalingen van Titel 9 Boek 2 BW.

De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten. Tenzij bij de desbetreffende grondslag voor de specifieke balanspost anders wordt vermeld, worden de activa en passiva opgenomen tegen nominale waarde.

Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben. Winsten worden slechts opgenomen voor zover zij op balansdatum zijn gerealiseerd. Verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het verslagjaar, worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

WAARDERINGSGRONDSLAGEN VOOR DE BALANS

De materiële vaste activa zijn gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs verminderd met de cumulatieve afschrijvingen naar rato van de verwachte levensduur van het actief, op basis van een vast percentage van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Op terreinen wordt niet afgeschreven.

De vorderingen zijn gewaardeerd op basis van de nominale waarde. Voor het risico van oninbaarheid is een voorziening getroffen op basis van een individuele beoordeling der posten.

GRONDSLAGEN VOOR BEPALING VAN HET RESULTAAT

Opbrengsten van diensten worden opgenomen naar rato van de mate waarin de diensten zijn verricht. De kostprijs van deze diensten wordt aan dezelfde periode toegerekend.

Bij de bepaling van het resultaat zijn de gebruikelijke beginselen ter zake van toerekening aan het verslagjaar, realisatie van winsten en het nemen van verliezen gehanteerd. De gepresenteerde omzet betreft de netto-omzet na aftrek van kortingen en de omzetbelasting ter zake.

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen naar het geldende tarief, waarbij rekening wordt gehouden met fiscale faciliteiten.

TOELICHTING OP DE ONDERSCHEIDEN POSTEN VAN DE BALANS PER 31 DECEMBER 2011

	31-12-2011	31-12-2010
	€	€
VASTE ACTIVA		
MATERIËLE VASTE ACTIVA		
Niet aan de bedrijfsuitoefening dienstbaar		
Bedrijfsgebouwen en -terreinen		
Boekwaarde per 1 januari	965.510	-
Aanschaf	699.699	975.200
	1.665.209	975.200
Afschrijving	23.256-	9.690-
Boekwaarde per 31 december	1.641.953	965.510
Boekwaarde per 31 december		
Aanschafwaarde	1.674.899	975.200
Cumulatieve afschrijvingen	32.946-	9.690-
	1.641.953	965.510

Voor een specificatie per bedrijfsmiddel verwijzen wij naar de bijlagen.

VLOTTENDE ACTIVA

VORDERINGEN

Debiteuren		
Saldo per 31 december	150	-

	31-12-2011	31-12-2010
	€	€
Overige vorderingen en overlopende activa		
Nog te ontvangen huur	-	14.216
Stg. Financieringsfonds Zorgvastgoed Zuid	5.000	-
Rente en kosten bank	2.132	-
Doorberekende taxatiekosten	1.452	-
Vooruitbetaalde bedragen:		
Bedrijfspensioenfonds	1.911	1.703
Ziekengeldverzekering	337	-
Contributies en abonnementen	31	
	10.863	15.919
LIQUIDE MIDDELEN		
ABN-AMRO 56.17.13.677	3.363	14.607
ABN-AMRO 61.24.75.964, ondernemersdeposito	836.000	-
	839.363	14.607

	31-12-2011	31-12-2010
	€	€

PASSIVA

EIGEN VERMOGEN

Geplaatst kapitaal

Maatschappelijk kapitaal	90.000	90.000
Aandelen in portefeuille	72.000	72.000
Geplaatst en gestort kapitaal	18.000	18.000

	Aandelen	Aandelen
De verdeling van het aandelenbezit is als volgt:		
Stichting Huisartsenzorg Heuvelland, aandelen A	9.180	180
Zorg Vastgoed Management B.V., aandelen B	8.820	-
	18.000	180

De nominale waarde per aandeel bedraagt € 1 (2010: € 100)

	31-12-2011	31-12-2010
Overige reserves		
Stand per 1 januari	200.509-	-
Resultaat boekjaar	203.871-	200.509-
Stand per 31 december	404.380-	200.509-

LANGLOPENDE SCHULDEN

Leningen o/g

Stichting Huisartsenzorg Heuvelland		
Saldo per 1 januari	154.707	-
Verstrekking	-	154.707
Saldo per 31 december	154.707	154.707

Het rentepercentage bedraagt 4%.
Aflossing geschiedt ineens op 1 september 2020.
Er zijn geen zekerheden gesteld.

	31-12-2011	31-12-2010
	€	€
ABN-AMRO, leningnr. FC618845577		
Saldo per 1 januari	-	-
Verstrekking op 28 september	850.000	-
Saldo per 31 december	850.000	-

Betreft 10-jarige EURIBOR-lening.
Het rentepercentage bedraagt het eenmaands EURIBOR-tarief vermeerderd met een individuele opslag van 2,00% per jaar.
Aflossing geschiedt in één bedrag op 1 november 2021.

ABN-AMRO, leningnr. FC18848053		
Saldo per 1 januari	-	-
Verstrekking op 28 september	230.000	-
	230.000	-
Kortlopend deel	10.618-	-
Saldo per 31 december	219.382	-

Betreft 20-jarige EURIBOR-lening.
Het rentepercentage bedraagt het eenmaands EURIBOR-tarief vermeerderd met een individuele opslag van 2,00% per jaar.
Aflossing geschiedt in 240 opeenvolgende maandelijkse termijnen de eerste groot € 1.038 en de overige elk € 958.
De eerste termijn vervalt op 1 februari 2012.
Van bovenstaand saldo per 31 december heeft een bedrag van € 173.398 een resterende looptijd van langer dan 5 jaar.

Totaal leningen o/g	1.224.089	154.707

Zekerheden leningen ABN-AMRO:
- Krediethypotheek van € 1.550.000 in hoofdsom, te vermeerderen met 40% voor rente en kosten, op elk van de onroerende zaken te Maastricht, aan Severenplein 26 en aan de Severenstraat 4
- Borgstelling van € 100.000, te vermeerderen met rente en kosten, van Stichting Huisartsenzorg Heuvelland, gevestigd te Maastricht.
- Achterstelling jegens ABN-AMRO van de vordering op ZIO Zorgvastgoed B.V. van € 154.707, van Stichting Huisartsenzorg Heuvelland, blijkens leningovereenkomst.
- Pandrecht vorderingen uit gesloten en te sluiten huurovereenkomsten.
- Een pandrecht op de goederen zoals genoemd in artikel 24 van de Algemene Bankvoorwaarden.

	31-12-2011	31-12-2010
	€	€
KORTLOPENDE SCHULDEN		
Aflossingverplichting		
ABN-AMRO, leningnr. FC18848053	10.618	-
Crediteuren		
Saldo per 31 december	96.928	31.281
Rekening-courant groepsmaatschappijen		
Stichting Huisartsenzorg Heuvelland		
Saldo per 1 januari	958.323	-
Mutaties	440.188	946.492
	1.398.511	946.492
Rente, 2,5% over het gemiddelde saldo	29.460	11.831
Saldo per 31 december	1.427.971	958.323
ZIO Vastgoed Beheer B.V.		
Saldo per 1 januari	3.441	-
Mutaties	-	3.399
	3.441	3.399
Rente, 2,5% over het gemiddelde saldo	85	42
Saldo per 31 december	3.526	3.441
Totaal rekening-courant groepsmaatschappijen	1.431.497	961.764
Belastingen en premies sociale verzekeringen		
B.T.W. 2010 (incl. boete en rente)	26.605	14.773
B.T.W. 2011	13.267	-
Loonheffingen	1.215	1.227
Bedrijfspensioenfonds	-	4
	41.087	16.004

	31-12-2011	31-12-2010
	€	€
Overige schulden en overlopende passiva		
Accountantskosten	62.650	1.750
Reservering vakantiegeldverplichting	1.756	701
Reservering eindejaarsuitkering	155	131
Rente leningen o/g	2.985	-
Nog te ontvangen facturen	6.944	12.207
	74.490	14.789

Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

Huurrechten

Het jaarlijks bedrag van met derden aangegane huurrechten van onroerende zaken bedraagt in totaal € 37.480. De huurrechten lopen af op 1 juli 2031.
Na afloop van genoemde huurtermijn wordt de huurovereenkomst telkens verlengd voor een aansluitende periode van tien jaren, tenzij opzegging plaatsvindt.

Leaseverplichtingen

Het totale bedrag uit hoofde van operational lease-contracten bedraagt € 19.805.
Bedrag resterende looptijd > 1 jaar: € 15.440.

Verliescompensatie

Op balansdatum is een voorwaardelijk recht op verliescompensatie voor een bedrag van € 367.443 (2010: € 200.556) niet opgenomen.

TOELICHTING OP DE ONDERSCHEIDEN POSTEN VAN DE WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2011

	2011	2010
	€	€
Opbrengsten		
Opbrengst verhuur	35.293	14.216
Personeelskosten		
Lonen en salarissen		
Brutolonen	42.058	9.678
Mutatie reservering vakantiegeld	121	701
Mutatie reservering eindejaarsuitkering	23	131
	42.202	10.510
Sociale lasten		
Vergoeding ZVW	2.590	585
Sociale lasten werknemersverzekeringen	4.021	913
	6.611	1.498
Pensioenlasten		
Pensioenpremies	3.758	850
Overige personeelskosten		
Reiskostenvergoeding	86	68
Ziekengeldverzekering	782	-
Cursus- en opleidingskosten	1.606	-
Overige personeelskosten	277	-
	2.751	68
Totaal personeelskosten	55.322	12.926

In 2011 bedroeg het gemiddeld aantal werknemers, berekend op fulltimebasis, 0,83 (2010: 0,25).

Afschrijvingen		
Niet aan de bedrijfsuitoefening dienstbaar	23.256	9.690

	2011	2010
	€	€
Huisvestingskosten		
Gas, water en elektra	5.176	-
Onderhoud en reparaties gebouwen	854	205
Belastingen en zakelijke lasten	1.793	1.795
Bijdrage VVE	1.767	-
Overige huisvestingskosten	464	-
	10.054	2.000
Autokosten		
Brandstoffen	321	-
Leasekosten	2.018	-
	2.339	-
Verkoopkosten		
Reclame- en advertentiekosten	2.678	-
Reis-, verblijf- en representatiekosten	192	12
	2.870	12
Algemene kosten		
Contributies en abonnementen	145	123
Kantoorbenodigdheden en drukwerk	138	-
Accountantskosten	60.900	1.750
Advies- en taxatiekosten	12.341	149.392
Juridische kosten	13.997	16.390
Huur inventaris	-	-
Boetes	1.235	-
Overige algemene kosten	68	-
	88.824	167.655
Overige baten		
Afdrachtsverschillen	-	10

	2011	2010
	€	€
Financiële baten en lasten		
Rentebaten	2.133	-
Rentelasten	58.632-	22.452-
	56.499-	22.452-
Rentebaten		
Rente en kosten bank	2.133	-
Rentelasten		
Rente lening o/g Stichting Huisartsenzorg Heuvelland	6.188	2.063
Rente leningen o/g ABN-AMRO	14.140	-
Afsluitprovisie leningen o/g ABN-AMRO	8.100	-
Rente rekening-courant Stichting Huisartsenzorg Heuvelland	29.460	11.831
Rente rekening-courant ZIO Vastgoed Beheer B.V.	85	42
Rente en kosten bank	-	47
Rente belastingdienst	659	-
Overige rentelasten	-	8.469
	58.632	22.452

Ondertekening van de jaarrekening

G.J.C. Schulpen

C.J.T. van Uden

E.R.G. Venghaus

III. OVERIGE GEGEVENS

Deskundigenonderzoek

De vennootschap heeft gebruik gemaakt van de mogelijkheid tot vrijstelling van deskundigenonderzoek op grond van artikel 2:396 lid 7 BW.

Consolidatie

Op grond van artikel 2:407 lid 2 BW is geen consolidatie opgenomen.

Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat

Artikel 23

1. Voor elk van de soorten Aandelen wordt uitsluitend ten behoeve van de houders van die Aandelen een dividendreserve aangehouden en separaat agio geboekt (een dergelijke dividendreserve en de aldus geboekte agio: hierna zowel gezamenlijk als afzonderlijk: een "Soortreserve"). Deze dividendreserve en agio dragen dezelfde letter als de betreffende Aandelen. Indien bij of na uitgifte van Aandelen van een bepaalde soort meer dan de nominale waarde van die Aandelen wordt gestort in geld of in natura, zal het meerdere als agio ten behoeve van de Aandelen van die soort worden aangemerkt
2. Onverminderd het bepaalde in lid 10 van dit artikel wordt uit de winst, die in het laatst verstreken boekjaar is behaald, allereerst, zo mogelijk, aan elke agioreserve toegevoegd een bedrag gelijk aan zes procent (6%) over het bedrag van de betreffende agioreserve per het einde van het laatst verstreken boekjaar.
   Indien in de eerste volzin bedoelde winst niet toereikend is om de in de eerste volzin van dit lid bedoelde bedragen aan de agioreserves toe te voegen, wordt aan elk van de agioreserves toegevoegd een gedeelte van de winst, welk gedeelte zich verhoudt tot de totale winst zoals het bedrag van de betreffende agioreserve zich verhoudt tot de som van de bedragen van alle agioreserves per het einde van het laatst verstreken boekjaar en vindt in volgende jaren het bepaalde in lid 3 van dit artikel eerst toepassing nadat het tekort is ingehaald.
   Uit de winst, die na toepassing van het in de eerste volzin van dit lid bepaalde resteert, wordt vervolgens, zo mogelijk, aan elke dividendreserve als primair dividend toegevoegd een bedrag gelijk aan zes procent (6%) over het bedrag van de betreffende dividendreserve per het einde van het laatst verstreken boekjaar.
   Indien in de vorige volzin bedoelde winst niet toereikend is om de in de vorige volzin van dit lid bedoelde bedragen aan de dividendreserves toe te voegen, wordt aan elk van de dividendreserves toegevoegd een gedeelte van de in de vorige volzin bedoelde winst, welk gedeelte zich verhoudt tot het totaal van de in de vorige volzin bedoelde winst zoals het bedrag van de betreffende dividendreserve zich verhoudt

tot de som van de bedragen van alle dividendreserves per het einde van het laatst verstreken boekjaar en vindt in volgende jaren het bepaalde in lid 3 van dit artikel eerst toepassing nadat het tekort is ingehaald.

3. De uitkeerbare winst staat ter vrije beschikking van de Algemene Vergadering voor uitkering van dividend, reservering of zodanige andere doeleinden binnen het doel van de Vennootschap als de Algemene Vergadering zal besluiten. Bij de berekening van het winstbedrag dat op ieder Aandeel zal worden uitgekeerd komt slechts het bedrag van de verplichte stortingen op het nominale bedrag van deze Aandelen in aanmerking.
4. De vergadering van houders van Aandelen van een bepaalde soort kan besluiten de Soortreserve ten behoeve van houders van Aandelen van die soort geheel of gedeeltelijk op te heffen, behoudens het bepaalde in lid 5 van dit artikel. In dat geval wordt het bedrag waarop de opheffing betrekking heeft, uitgekeerd aan de houders van de Aandelen van de betreffende soort in verhouding tot het nominale bedrag van hun Aandelen van die soort.
5. De Vennootschap kan aan Aandeelhouders en andere gerechtigden tot de voor uitkering vatbare winst slechts uitkeringen doen tot ten hoogste het bedrag van de Uitkeerbare Reserves.
   Bij de berekening van de winstverdeling tellen de Aandelen die de Vennootschap in haar kapitaal houdt niet mede, tenzij op die Aandelen een recht van vruchtgebruik of pandrecht rust of van die Aandelen met medewerking van de Vennootschap certificaten zijn uitgegeven.
6. Uitkering van winst geschiedt na de vaststelling van de Jaarrekening waaruit blijkt dat zij geoorloofd is.
7. De Algemene Vergadering kan besluiten tot tussentijdse uitkeringen en/of tot uitkeringen ten laste van een reserve van de Vennootschap. Ook de Directie kan besluiten tot uitkering van interim-dividend.
8. Tenzij de Algemene Vergadering een ander tijdstip vaststelt zijn dividenden onmiddellijk betaalbaar na vaststelling.
9. De vordering tot uitbetaling van dividend verjaart door verloop van vijf jaren.
10. Verliezen die niet ten laste van een reserve - niet zijnde een Soortreserve - kunnen worden gebracht of op andere wijze gedelgd kunnen worden, zullen in eerste instantie ten laste worden gebracht van elke dividendreserve in de verhouding waarin het nominaal bedrag van de geplaatste aandelen van de betreffende soort waarvoor de betreffende dividendreserve wordt aangehouden, zich verhoudt tot het nominaal bedrag van het geplaatste kapitaal.
    Indien de verliezen groter zijn dan het totaal van de bedragen van de dividendreserves zal het meerdere ten laste worden gebracht van elke agioreserve in de verhouding waarin het nominaal bedrag van de geplaatste aandelen van de betreffende soort waarvoor de betreffende agioreserve wordt aangehouden, zich verhoudt tot het nominaal bedrag van het geplaatste kapitaal.

Indien in enig jaar verliezen op grond van het hiervoor in dit lid bepaalde ten laste van de dividendreserves en/of de agioreserves zijn gebracht, zullen in volgende jaren behaalde winsten allereerst worden bestemd tot aanzuivering van de agioreserves en de dividendreserves, met dien verstande dat eerst aanzuivering van de agioreserves en daarna aanzuivering van de dividendreserves zal plaatsvinden. Indien de in latere jaren behaalde winst niet voldoende is om de agioreserves of, indien aanzuivering van de agioreserves reeds geheel heeft plaatsgevonden, de dividendreserves geheel aan te zuiveren, zal aanzuivering van de agioreserves dan wel de dividendreserves geschieden in de verhouding waarin het nominaal bedrag van de geplaatste aandelen van de betreffende soort waarvoor de betreffende agioreserve of dividendreserve wordt aangehouden, zich verhoudt tot het nominaal bedrag van het geplaatste kapitaal.

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar

Tijdens de algemene vergadering van aandeelhouders gehouden op 14 december 2011 te Maastricht is de de jaarrekening over 2010 vastgesteld. Conform het door de directie aan de algemene vergadering van aandeelhouders uitgebrachte advies, is het behaalde resultaat ten laste van de overige reserves gebracht.

De directie stelt aan de algemene vergadering van aandeelhouders wederom voor, om het resultaat over het boekjaar geheel ten laste van de overige reserves te brengen.

In de balans is dit voorstel reeds aldus verwerkt.

IV. BIJLAGEN

AFSCHRIJVINGSSTAAT BEDRIJFSGEBOUWEN EN -TERREINEN

Omschrijving	Aanschaf-waarde	Boekwaarde 31-12-2010	Aanschaf 2011	Afschrijving 2011 Percentage	Afschrijving 2011 Bedrag	Boekwaarde 31-12-2010
	€	€	€	%	€	€
2010						
Severenplein 26	548.000	543.025		3	11.940	531.085
Grondwaarde € 150.000						
WOZ-waarde: € 229.000						
Severenstraat 4A	427.200	422.485		3	11.316	411.169
Grondwaarde € 50.000						
WOZ-waarde 2011: € 200.000						
2011						
Kosten projectontwikkeling m.b.t.:						
Project Amby	383.055		383.055	3	-	383.055
Project Caberg I	76.528		76.528	3	-	76.528
Project Caberg II	100.737		100.737	3	-	100.737
Project Wittevrouwenveld	139.379		139.379	3	-	139.379
	1.674.899	965.510	699.699		23.256	1.641.953

KOENEN EN CO
samen veelzijdig

B.T.W.-OVERZICHT 2011

	€	€
Opbrengsten volgens de winst- en verliesrekening		35.293
Af: Vrijgestelde prestaties		35.293
		-
Verschuldigde B.T.W.	-	-
Voorbelasting		-
		-
Ontvangen op aangiften t/m 3e kwartaal in 2011		13.267
Balansschuld per 31 december 2011		13.267
Afdracht op aangifte 4e kwartaal 2011 in 2012		-
Nog aan te geven		13.267

KOENEN EN CO
samen veelzijdig

ZIO Zorgvastgoed B.V.
te Maastricht

Jaarrapport 2012

NEXIA INTERNATIONAL

KOENEN EN CO
samen veelzijdig

Controle

Duitsepoort 13
Postbus 1722
NL-6201 BS Maastricht
T +31 (0)43 321 90 80
F +31 (0)43 325 36 46

www.koenenenco.nl
KvK 14091110

Aan de directie van
ZIO Zorgvastgoed B.V.
Wilhelminasingel 81
6221 BG Maastricht

DCR/872095 Maastricht, 25 november 2013

Geachte directie,

Hierbij brengen wij verslag uit over het boekjaar 2012 met betrekking tot uw besloten vennootschap.

OPDRACHT

Ingevolge de door u aan ons verstrekte opdracht hebben wij de jaarrekening 2012 van ZIO Zorgvastgoed B.V. te Maastricht gecontroleerd. De jaarrekening is opgesteld onder verantwoordelijkheid van de directie van de vennootschap. Het is onze verantwoordelijkheid een controleverklaring inzake de jaarrekening te verstrekken. De jaarrekening is met het jaarverslag en de overige gegevens opgenomen in het aan deze rapportage toegevoegde jaarbericht 2012. De controleverklaring is opgenomen onder de overige gegevens bij de jaarrekening.

Wij zijn desgewenst beschikbaar voor nadere toelichting.

Hoogachtend,

KOENEN EN CO
Controle B.V.

Drs. A.G.J.M. Koopmans RA

NEXIA INTERNATIONAL
Koenen en Co Controle BV is lid van Nexia International, het wereldwijde netwerk van onafhankelijke accountants- en advieskantoren.
Toepasselijk zijn de algemene voorwaarden van Koenen en Co Controle BV. Aansprakelijkheid is beperkt overeenkomstig het in de algemene voorwaarden bepaalde.
Deze voorwaarden zijn op 24 november 2009 gedeponeerd ter griffie van de Rechtbank te Roermond onder nummer 30/2009 en worden op verzoek kosteloos toegezonden.

INHOUDSOPGAVE

I. Accountantsrapportage

- Financiële analyse
- Fiscale positie

II. Jaarrekening

- Balans per 31 december 2012
- Winst- en verliesrekening over 2012
- Algemeen
- Grondslagen van waardering en resultaatbepaling
- Toelichting op de onderscheiden posten van de balans per 31 december 2012
- Toelichting op de onderscheiden posten van de winst- en verliesrekening over 2012

III. Overige gegevens

- Consolidatie
- Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat
- Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2011
- Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2012
- Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

IV. Bijlagen

- Afschrijvingsstaat bedrijfsgebouwen en -terreinen
- B.T.W.-overzicht 2012

Financiële analyse
Cijfervergelijking 2010 t/m 2012

Werkkapitaal
(bedragen x € 1.000)

Ultimo	2012	2011	2010
Eigen vermogen	835	353-	183-
Voorzieningen	5	-	-
Weerstandsvermogen	840	353-	183-
Vreemd vermogen lange termijn	1.213	1.224	155
Totaal vermogen lange termijn	2.053	871	28-
Geïnvesteerd op lange termijn	6.099-	1.675-	966-
Werkkapitaal	4.046-	804-	994-

Het werkkapitaal geeft de hoeveelheid financiële middelen aan, die ter beschikking van de onderneming staat om de vlottende activa te financieren, zoals debiteuren en voorraden. Voor zover de investering in de vlottende activa hoger is dan het werkkapitaal, wordt dit gefinancierd door kortlopende schulden.

Solvabiliteit

Ultimo	2012	2011	2010
Eigen vermogen in procenten van het balanstotaal	13%	-14%	-18%
Eigen vermogen in procenten van het vreemd vermogen	15%	-12%	-15%
Weerstandsvermogen (eigen vermogen en voorzieningen) in procenten van het balanstotaal	13%	-14%	-18%

Fiscale positie

Fiscaal resultaat

Het fiscaal resultaat over 2012 is als volgt uit het bedrijfseconomisch resultaat, volgens de winst- en verliesrekening af te leiden.

	€	€
Resultaat voor belastingen	183.109	
Gemengde kosten	135	
Fiscaal resultaat		183.244
Compensabele verliezen (verliesjaar 2010)		183.244-
Fiscaal belastbaar bedrag		-

Het fiscaal resultaat 2012 is geheel verrekend met verliezen uit het verleden.
Derhalve is er geen vennootschapsbelasting verschuldigd.

De vordering latente belastingen is verrekend met de voorziening latente belastingen die gevormd is in verband met de in 2012 plaatsgevonden herwaardering van het onroerend goed.

Herwaardering	211.168
Compensabele verliezen	184.199
	26.969
Voorziening latente belastingen (gehanteerd tarief vennootschapsbelasting is 20%)	5.394

Compensabele verliezen per 31 december	Compensabel tot en met	€
Verliesjaar 2010	2019	200.506
Verliesjaar 2011	2020	166.937
Winst 2012 verrekend met verlies 2010		183.244-
		184.199

	€	€
Overzicht gemengde kosten		
Representatie	487	
Voedsel, drank en genotmiddelen	23	
Aftrekbaar 73,5%	375	
Totaal niet aftrekbaar		135

Ondertekening

Wij vertrouwen erop hiermee aan uw opdracht te hebben voldaan. Tot het geven van nadere toelichtingen zijn wij steeds gaarne bereid.

Maastricht, 25 november 2013

KOENEN EN CO
Controle B.V.

Drs. A.G.J.M. Koopmans RA

II. JAARREKENING

BALANS PER

	31-12-2012		31-12-2011	
	€	€	€	€
ACTIVA				
VASTE ACTIVA				
Materiële vaste activa				
Niet aan de bedrijfsuitoefening dienstbaar		6.099.297		1.674.899
VLOTTENDE ACTIVA				
Vorderingen				
Debiteuren	184.855		150	
Belastingen en premies sociale verzekeringen	17.501		-	
Overige vorderingen en overlopende activa	170.000		10.863	
		372.356		11.013
Liquide middelen		17.348		839.363
		389.704		850.376
		6.489.001		2.525.275

31 DECEMBER 2012 (NA RESULTAATBESTEMMING)

	31-12-2012		31-12-2011	
	€	€	€	€
PASSIVA				
EIGEN VERMOGEN				
Geplaatst kapitaal	18.000		18.000	
Agio	848.000		-	
Herwaarderingsreserve	168.934		-	
Overige reserves	199.485-		371.434-	
		835.449		353.434-
VOORZIENINGEN				
Latente belastingverplichting		5.394		-
LANGLOPENDE SCHULDEN				
Leningen o/g		1.212.593		1.224.089
KORTLOPENDE SCHULDEN				
Banken	2.158.266		-	
Aflossingsverplichting	11.496		10.618	
Crediteuren	392.035		96.928	
Rekening-courant groepsmaatschappijen	49.417		1.431.497	
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.468		41.087	
Overige schulden en overlopende passiva	1.822.883		74.490	
		4.435.565		1.654.620
		6.489.001		2.525.275

WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2012

	2012		2011	
	€	€	€	€
Opbrengsten		332.142		35.293
Bedrijfskosten				
Personeelskosten	83.737		55.322	
Waardeverminderingen	413.760		-	
Huisvestingskosten	11.282		10.054	
Autokosten	6.059		2.339	
Verkoopkosten	511		2.870	
Algemene kosten	70.143		88.824	
Overige baten	640.577-		-	
Overige lasten	34.315		-	
Som der bedrijfskosten		20.770-		159.409
Bedrijfsresultaat		352.912		124.116-
Financiële baten en lasten		169.803-		56.499-
Resultaat voor belastingen		183.109		180.615-
Vennootschapsbelasting		36.840		-
Resultaat na belastingen		219.949		180.615-

ALGEMEEN

Activiteiten
De activiteiten van ZIO Zorgvastgoed B.V., statutair gevestigd te Maastricht, bestaan voornamelijk uit aankoop, beheer en verhuur van onroerende zaken.

Groepsverhoudingen
De vennootschap maakt deel uit van een groep waarvan Stichting ZIO Zorg in Ontwikkeling (voorheen: Stichting Huisartsenzorg Heuvelland) te Maastricht aan het hoofd staat.

GRONDSLAGEN VAN WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

ALGEMENE GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN DE JAARREKENING

De jaarrekening is opgesteld volgens de bepalingen van Titel 9 Boek 2 BW.

De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten. Tenzij bij de desbetreffende grondslag voor de specifieke balanspost anders wordt vermeld, worden de activa en passiva opgenomen tegen nominale waarde.

Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben. Winsten worden slechts opgenomen voor zover zij op balansdatum zijn gerealiseerd. Verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het verslagjaar, worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

Er heeft in het boekjaar 2012 een stelselwijziging plaats gevonden ten aanzien van de waardering van de materiële vaste activa. De materiële vaste activa werden voorheen verwerkt volgens de historische-kostprijsmethode, vanaf 1 januari 2012 worden deze gewaardeerd op actuele waarde. De achtergrond hiervan is dat het vastgoed betreft en de actuele waarde een betere waarderingsmethode voor vastgoedbeleggingen is. Het cumulatieve effect van de stelselwijziging per 1 januari 2012 bedraagt € 32.946 en is verwerkt in het beginvermogen.

WAARDERINGSGRONDSLAGEN VOOR DE BALANS

De materiële vaste activa zijn vanaf boekjaar 2012 gewaardeerd op actuele waarde.
De waardevermeerderingen worden opgenomen in de herwaarderingsreserve.
De waardeverminderingen komen ten laste van het resultaat.

De vorderingen zijn gewaardeerd op basis van de nominale waarde. Voor het risico van oninbaarheid is een voorziening getroffen op basis van een individuele beoordeling der posten.

GRONDSLAGEN VOOR BEPALING VAN HET RESULTAAT

Opbrengsten van diensten worden opgenomen naar rato van de mate waarin de diensten zijn verricht. De kostprijs van deze diensten wordt aan dezelfde periode toegerekend.

Bij de bepaling van het resultaat zijn de gebruikelijke beginselen ter zake van toerekening aan het verslagjaar, realisatie van winsten en het nemen van verliezen gehanteerd. De gepresenteerde omzet betreft de netto-omzet na aftrek van kortingen en de omzetbelasting ter zake.

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen naar het geldende tarief, waarbij rekening wordt gehouden met fiscale faciliteiten.

TOELICHTING OP DE ONDERSCHEIDEN POSTEN VAN DE BALANS PER 31 DECEMBER 2012

	31-12-2012	31-12-2011
	€	€
ACTIVA		
VASTE ACTIVA		
MATERIËLE VASTE ACTIVA		
Niet aan de bedrijfsuitoefening dienstbaar		
Bedrijfsgebouwen en -terreinen		
Boekwaarde per 1 januari	1.674.899	975.200
Aanschaf	4.626.990	699.699
	6.301.889	1.674.899
Afwaardering naar actuele waarde	202.592-	-
Boekwaarde per 31 december	6.099.297	1.674.899
Boekwaarde per 31 december		
Aanschafwaarde	6.301.889	1.674.899
Cumulatieve waardeverminderingen	202.592-	-
	6.099.297	1.674.899

Er heeft in het boekjaar 2012 eens stelselwijziging plaats gevonden op de waardering van de materiële vaste activa. De materiële vaste activa werden tot en met 2011 verwerkt volgens de historische-kostprijsmethode, vanaf 2012 worden deze gewaardeerd op actuele waarde. De achtergrond hiervan is dat het vastgoed betreft en de actuele waarde een betere waarderingsmethode voor vastgoedbeleggingen is. Het cumulatieve effect van de stelselwijziging bedraagt € 32.946 en is verwerkt in het beginvermogen.

Voor een specificatie verwijzen wij naar de bijlagen.

	31-12-2012	31-12-2011
	€	€
VLOTTENDE ACTIVA		
VORDERINGEN		
Debiteuren		
Saldo per 31 december	184.855	150
Belastingen en premies sociale verzekeringen		
B.T.W. 2012	23.076-	-
B.T.W. voorheffing verkoop concept	40.577	-
	17.501	-
Overige vorderingen en overlopende activa		
Nog te ontvangen creditnota's	131.414	-
Nog te verzenden facturen	16.969	-
Nog te ontvangen ziekengeldverzekering	10.300	-
Stichting Financieringsfonds Zorgvastgoed Zuid	-	5.000
Rente en kosten bank	-	2.132
Doorberekende taxatiekosten	-	1.452
Verzekeringsuitkeringen	6.789	-
Diversen	2.444	-
Vooruitbetaalde bedragen:		
Bedrijfspensioenfonds	2.084	1.911
Ziekengeldverzekering	-	337
Contributies en abonnementen	-	31
	170.000	10.863

Over de vordering op Stichting Financieringsfonds Zorgvastgoed Zuid wordt geen rente berekend.

LIQUIDE MIDDELEN		
ABN-AMRO 56.17.13.677	-	3.363
ABN-AMRO 61.24.75.964, ondernemersdeposito	17.348	836.000
	17.348	839.363

	31-12-2012	31-12-2011
	€	€

PASSIVA

EIGEN VERMOGEN

Geplaatst kapitaal

Maatschappelijk kapitaal	90.000	90.000
Aandelen in portefeuille	72.000	72.000
Geplaatst en gestort kapitaal	18.000	18.000

	Aandelen	Aandelen
De verdeling van het aandelenbezit is als volgt:		
Stichting ZIO Zorg in Ontwikkeling, aandelen A	9.180	9.180
Zorg Vastgoed Management B.V., aandelen B	8.820	8.820
	18.000	18.000

De nominale waarde per aandeel bedraagt € 1.

	31-12-2012	31-12-2011
	€	€
Agio		
Stand per 1 januari	-	-
Mutatie (aandelen A)	800.000	-
Toevoeging agioreserve aangaande behaald resultaat 2012	48.000	-
Stand per 31 december	848.000	-
Herwaarderingsreserve		
Stand per 1 januari	-	-
Herwaardering materiële vaste activa naar actuele waarde	168.934	-
Stand per 31 december	168.934	-
Overige reserves		
Stand per 1 januari	371.434-	200.509-
Correctie toepassing actuele waarde vastgoed	-	9.690
	371.434-	190.819-
Resultaat boekjaar	219.949	180.615-
Dotatie Agio Reserve aangaande behaald resultaat 2012	48.000-	-
Stand per 31 december	199.485-	371.434-

	31-12-2012	31-12-2011
	€	€

Er heeft in het boekjaar 2012 eens stelselwijziging plaats gevonden op de waardering van de materiële vaste activa. De materiële vaste activa werden voorheen verwerkt volgens de historische-kostprijsmethode, vanaf 2012 worden deze gewaardeerd op actuele waarde. De achtergrond hiervan is dat het vastgoed betreft en de actuele waarde een betere waarderingsmethode voor vastgoedbeleggingen is.

Wegens het ontbreken van informatie over de taxatiewaarde van het onroerend goed per 31 december 2010 en 31 december 2011 ervoor is gekozen om het cumulatieve effect van de stelselwijziging, met uitzondering van de correctie van de afschrijvingen tot en met 2010 ad € 9.690 uitsluitend in het boekjaar 2012 te verantwoorden.

VOORZIENINGEN

Latente belastingverplichting

Latente belastingverplichting	5.394	-

De latente belastingverplichting is gewaardeerd op 20%. De latente belastingverplichting is gebaseerd op een herwaarderingsreserve van € 211.168 en compensabele verliezen ten bedrage van € 184.199.

LANGLOPENDE SCHULDEN

Leningen o/g

Stichting ZIO Zorg in Ontwikkeling

Saldo per 1 januari	154.707	154.707
Verstrekking	-	-
Saldo per 31 december	154.707	154.707

Het rentepercentage bedraagt 4%.
Aflossing geschiedt ineens op 1 september 2020.
Er zijn geen zekerheden gesteld.

ABN-AMRO, leningnr. FC618845577

Saldo per 1 januari	850.000	-
Verstrekking op 28 september	-	850.000
Saldo per 31 december	850.000	850.000

	31-12-2012	31-12-2011
	€	€
Betreft 10-jarige EURIBOR-lening.		
Het rentepercentage bedraagt het eenmaands EURIBOR-tarief vermeerderd met een individuele opslag van 2,00% per jaar.		
Aflossing geschiedt in één bedrag op 1 november 2021.		
ABN-AMRO, leningnr. FC18848053		
Saldo per 1 januari	230.000	-
Verstrekking op 28 september	-	230.000
	230.000	230.000
Aflossing	10.618-	-
	219.382	230.000
Kortlopend deel	11.496-	10.618-
Saldo per 31 december	207.886	219.382
Betreft 20-jarige EURIBOR-lening.		
Het rentepercentage bedraagt het eenmaands EURIBOR-tarief vermeerderd met een individuele opslag van 2,00% per jaar.		
Aflossing geschiedt in 240 opeenvolgende maandelijkse termijnen, de eerste groot € 1.038 en de overige elk € 958.		
De eerste termijn vervalt op 1 februari 2012.		
Van bovenstaand saldo per 31 december heeft een bedrag van € 161.902 een resterende looptijd van langer dan 5 jaar.		
Totaal leningen o/g	1.212.593	1.224.089

Zekerheden leningen ABN-AMRO:
- Krediethypotheek van € 1.550.000 in hoofdsom, te vermeerderen met 40% voor rente en kosten, op elk van de onroerende zaken te Maastricht, aan Severenplein 26 en aan de Severenstraat 4;
- Krediethypotheek van € 2.250.000 in hoofdsom, te vermeerderen met 40% voor rente en kosten, op elk van de onroerende zaken te Maastricht, aan Clavecymbelstraat en aan de Marconistraat;
- Borgstelling van € 100.000, te vermeerderen met rente en kosten, van Stichting ZIO Zorg in Ontwikkeling, gevestigd te Maastricht (voorheen: Stichting RHZ);
- Pandrecht vorderingen uit gesloten en te sluiten huurovereenkomsten;
- Een pandrecht op de goederen zoals genoemd in artikel 24 van de Algemene Bankvoorwaarden.

	31-12-2012	31-12-2011
	€	€
KORTLOPENDE SCHULDEN		
Banken		
ABN-AMRO 56.17.13.677	2.158.266	-

Per balansdatum heeft men de beschikking over een kredietfaciliteit in rekening-courant bij de huisbankier, tot een bedrag van € 2.250.000. Dit krediet vervalt op 1 april 2013. Voor de zekerheden wordt verwezen naar de toelichting op de langlopende leningen.

Crediteuren		
Saldo per 31 december	392.035	96.928
Rekening-courant groepsmaatschappijen		
Stichting ZIO Zorg in Ontwikkeling		
Saldo per 1 januari	1.427.971	958.323
Mutaties	1.414.049-	440.188
	13.922	1.398.511
Rente, 2,5% over het gemiddelde saldo	34.245	29.460
Saldo per 31 december	48.167	1.427.971
ZIO Vastgoed Beheer B.V.		
Saldo per 1 januari	3.526	3.441
Mutaties	2.823-	-
	703	3.441
Rente, 2,5% over het gemiddelde saldo	547	85
Saldo per 31 december	1.250	3.526
ZIO Vastgoed Beheer Amby B.V.		
Saldo per 1 januari	-	-
Mutaties	33-	-
	33-	-
Rente, 2,5% over het gemiddelde saldo	33	-
Saldo per 31 december	-	-
Totaal rekening-courant groepsmaatschappijen	49.417	1.431.497

	31-12-2012	31-12-2011
	€	€
Belastingen en premies sociale verzekeringen		
B.T.W. 2010 (incl. boete en rente)	-	26.605
B.T.W. 2011	-	13.267
Loonheffingen	1.468	1.215
	1.468	41.087
Overige schulden en overlopende passiva		
Lening o/g Stichting Financieringsfonds Zorgvastgoed Zuid	515.000	-
Rekening-courant Stichting Financieringsfonds Zorgvastgoed Zuid	5.040	-
Investeringsverplichtingen	1.153.748	-
Rente lening o/g diversen	41.358	-
Rente en bankkosten	17.889	-
Waarborgsommen verhuur	60.129	-
Accountantskosten	10.525	62.650
Reservering vakantiedagenverplichting	2.772	-
Reservering vakantiegeldverplichting	2.137	1.756
Reservering eindejaarsuitkering	206	155
Rente leningen o/g	6.188	2.985
Ziekengeldverzekering	2.894	-
Nog te ontvangen facturen	4.997	6.944
	1.822.883	74.490

Over de lening o/g Stichting Financieringsfonds Zorgvastgoed Zuid wordt geen rente berekend. Aflossing vindt plaats zodra het obligatiefonds actief wordt. Omtrent zekerheden zijn vooralsnog geen afspraken gemaakt.

Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

Huurrechten
Het jaarlijks bedrag van met derden aangegane huurrechten van onroerende zaken bedraagt (contractueel) in totaal €345.009. De huurrechten lopen uiterlijk af in 2032.
Na afloop van genoemde huurtermijn wordt de huurovereenkomst telkens verlengd voor een aansluitende periode van tien jaren, tenzij opzegging plaatsvindt.

Leaseverplichtingen
Het totale bedrag uit hoofde van operational lease-contracten bedraagt €19.805.
Bedrag resterende looptijd > 1 jaar: €8.929.

Compensabel verlies
Per balansdatum resteert een compensabel verlies van €184.199. Deze verliezen zijn naar huidig fiscaal recht tot maximaal negen jaar verrekenbaar met toekomstige winsten. Op basis van deze verliescompensatie bestaat er een latente belastingvordering van €36.840 (20% van €184.199). Deze latente belastingvordering is verrekend met de voorziening latente belastingen inzake de herwaardering van de vastgoedportefeuille.

Eisen ten behoeve van financiers
Ten behoeve van de beleggers heeft Stichting Financieringsfonds Zorgvastgoed Zuid enkele eisen gesteld aan ZIO Zorgvastgoed B.V. Deze eisen zijn:

De, in het kader van haar activiteiten, te maken bestuurs- en beheerskosten zullen aan de Stichting Financieringsfonds Zorgvastgoed Zuid worden vergoed door ZIO Zorgvastgoed B.V.;

Voor het nakomen van haar verplichtingen kan de Stichting Financieringsfonds Zorgvastgoed Zuid, indien zelf over onvoldoende liquiditeiten beschikt, een beroep doen op ZIO Zorgvastgoed B.V., die de intentie he en zich maximaal zal inspannen om de Stichting Financieringsfonds Zorgvastgoed Zuid de benodigde liquiditeiten te verstrekken (zie instandhoudingsverklaring hierna);

De Stichting Financieringsfonds Zorgvastgoed Zuid, de uitgevende instelling, verkrijgt een tweede recht van hypotheek op de gehele (groeiende) zorgvastgoedportefeuille van ZIO Zorgvastgoed B.V.

Er is een onafhankelijk bestuurder namens de obligatiehouders benoemd. Deze bestuurder heeft vanzelfsprekend inzage in balans en jaarrekening en toegang tot onderliggende financiële gegevens van ZIO Zorgvastgoed B.V.

ZIO Zorgvastgoed B.V. moet (minstens) 10% van de herfinanciering aan kapitaal inbrengen. Indien het eigen vermogen van ZIO Zorgvastgoed B.V. onder de 10% zou komen, is het ZIO Zorgvastgoed B.V. niet toegestaan dividend uit te keren aan haar aandeelhouders.

Indien het eigen vermogen van ZIO Zorgvastgoed B.V. structureel lager dan 10% van het balanstotaal is, dienen de aandeelhouders van ZIO Zorgvastgoed B.V. additioneel eigen vermogen in te brengen.

Jaarlijks wordt op zowel de jaarrekening van ZIO Zorgvastgoed B.V. als van de Stichting Financieringsfonds Zorgvastgoed Zuid accountantscontrole toegepast.

Jaarlijks zal tijdens de hierboven genoemde accountantscontrole steeds opnieuw worden gecontroleerd of ZIO Zorgvastgoed B.V. zich houdt aan de solvabiliteits- en leningsvoorwaarden, die met de Stichting Financieringsfonds Zorgvastgoed Zuid en met de bank zijn afgesproken en of de bepalingen uit de statuten van de Stichting Financieringsfonds Zorgvastgoed Zuid worden nageleefd. Dit is geen eis van de bank, maar geschiedt op verzoek van de Stichting Financieringsfonds Zorgvastgoed Zuid, in het belang van de beleggers.

Instandhoudingsverklaring

De vennootschap is een instandhoudingsverklaring aangegaan met Stichting Financieringsfonds Zorgvastgoed Zuid. In deze instandhoudingsverklaring is vastgelegd dat ZIO Zorgvastgoed B.V. zorg draagt voor alle kosten die de Stichting Financieringsfonds Zorgvastgoed Zuid maakt ten behoeve van haar doelstelling, waaronder de rentekosten van de obligaties en de kosten inzake het besturen van de stichting en het voeren van de administratie, die niet gedekt worden door de bij het uitgeven van obligaties in rekening gebrachte emissiekosten.

TOELICHTING OP DE ONDERSCHEIDEN POSTEN VAN DE WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2012

	2012	2011
	€	€
Opbrengsten		
Opbrengst verhuur Severenstraat	37.929	35.293
Opbrengst verhuur Severenplein	31.013	-
Opbrengst verhuur Caberg	112.535	-
Opbrengst verhuur Wittevrouwenveld	31.885	-
Opbrengst diversen	118.780	-
Opbrengst diversen (door te berekenen)	1.052	-
	333.194	35.293
Doorbelaste inkopen/kosten	1.052-	-
	332.142	35.293
Personeelskosten		
Lonen en salarissen		
Brutolonen	71.510	42.058
Eindheffing	18	-
Mutatie reservering vakantiegeldverplichting	381	121
Mutatie reservering vakantiedagenverplichting	2.772	-
Mutatie reservering eindejaarsuitkering	51	23
	74.732	42.202
Sociale lasten		
Vergoeding ZVW	4.768	2.590
Sociale lasten werknemersverzekeringen	7.046	4.021
	11.814	6.611
Pensioenlasten		
Pensioenpremies	6.567	3.758
Correctie pensioenpremies 2010	2.826-	-
	3.741	3.758

	2012	2011
	€	€
Overige personeelskosten		
Reiskostenvergoeding	667	86
Ziekengeldverzekering	3.101	782
Cursus- en opleidingskosten	-	1.606
Overige personeelskosten	18-	277
	3.750	2.751
Ontvangen uitkeringen en subsidies		
Ziekengelduitkeringen	10.300	-
Totaal personeelskosten	83.737	55.322

In 2012 bedroeg het gemiddeld aantal werknemers, berekend op fulltimebasis, 1,37 (2011: 0,83).

Afschrijvingen en waardeverminderingen		
Niet aan de bedrijfsuitoefening dienstbaar	413.760	23.256
Terugname afschrijvingen ivm herwaarderingsreserve	-	23.256-
	413.760	-
Huisvestingskosten		
Gas, water en elektra	5.176-	5.176
Onderhoud en reparaties gebouwen	286	854
Belastingen en zakelijke lasten	1.352	1.793
Bijdrage VVE	14.048	1.767
Overige huisvestingskosten	772	464
	11.282	10.054
Autokosten		
Brandstoffen	1.229	321
B.T.W. privégebruik	429	-
Leasekosten	4.401	2.018
	6.059	2.339
Verkoopkosten		
Reclame- en advertentiekosten	-	2.678
Reis-, verblijf- en representatiekosten	511	192
	511	2.870

	2012	2011
	€	€
Algemene kosten		
Contributies en abonnementen	127	145
Kantoorbenodigdheden en drukwerk	2.523	138
Accountantskosten	5.899	60.900
Advieskosten	42.930	-
Taxatiekosten	2.904	12.341
Juridische kosten	15.780	13.997
Boetes	-	1.235
Overige algemene kosten	20-	68
	70.143	88.824
Overige baten		
Verkoop concept aan ZIO Facilitair B.V.	600.000	-
Voorheffing B.T.W. over concept	40.577	-
	640.577	-
Overige lasten		
Afboeking oninbare vordering Stichting Financieringsfonds ZVG Zuid	33.065	-
Commissarisvergoeding	1.250	-
	34.315	-
Financiële baten en lasten		
Rentebaten	-	2.133
Rentelasten	169.803-	58.632-
	169.803-	56.499-
Rentebaten		
Rente en kosten bank	-	2.133

	2012	2011
	€	€
Rentelasten		
Rente lening o/g Stichting ZIO Zorg in Ontwikkeling	6.188	6.188
Rente leningen o/g ABN-AMRO	24.037	14.140
Afsluitprovisie leningen o/g ABN-AMRO	-	8.100
Rente rekening-courant Stichting ZIO Zorg in Ontwikkeling	34.245	29.460
Rente rekening-courant ZIO Vastgoed Beheer B.V.	547	85
Rente rekening-courant ZIO Vastgoed Beheer Amby B.V.	33	-
Rente lening o/g diversen	70.254	-
Rente en kosten bank	33.626	-
Rente belastingdienst	873	659
	169.803	58.632
Vennootschapsbelasting		
Verschuldigd lopend boekjaar	-	-
Mutatie latente belastingverplichting	36.840	-
	36.840-	-

Ondertekening van de jaarrekening

G.J.C. Schulpen

C.J.T. van Uden

E.R.G. Venghaus

III. OVERIGE GEGEVENS

Controleverklaring

De controleverklaring van de onafhankelijke accountant is opgenomen onder de overige gegevens.

Consolidatie

Op grond van artikel 2:407 lid 2 BW is geen consolidatie opgenomen.

Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat

Artikel 23

1. Voor elk van de soorten aandelen wordt uitsluitend ten behoeve van de houders van die aandelen een dividendreserve aangehouden en separaat agio geboekt (een dergelijke dividendreserve en de aldus geboekte agio: hierna zowel gezamenlijk als afzonderlijk: een "soortreserve"). Deze dividendreserve en agio dragen dezelfde letter als de betreffende aandelen. Indien bij of na uitgifte van aandelen van een bepaalde soort meer dan de nominale waarde van die aandelen wordt gestort in geld of in natura, zal het meerdere als agio ten behoeve van de aandelen van die soort worden aangemerkt.
2. Onverminderd het bepaalde in lid 10 van dit artikel wordt uit de winst, die in het laatst verstreken boekjaar is behaald, allereerst, zo mogelijk, aan elke agioreserve toegevoegd een bedrag gelijk aan zes procent (6%) over het bedrag van de betreffende agioreserve per het einde van het laatst verstreken boekjaar.
   Indien in de eerste volzin bedoelde winst niet toereikend is om de in de eerste volzin van dit lid bedoelde bedragen aan de agioreserves toe te voegen, wordt aan elk van de agioreserves toegevoegd een gedeelte van de winst, welk gedeelte zich verhoudt tot de totale winst zoals het bedrag van de betreffende agioreserve zich verhoudt tot de som van de bedragen van alle agioreserves per het einde van het laatst verstreken boekjaar en vindt in volgende jaren het bepaalde in lid 3 van dit artikel eerst toepassing nadat het tekort is ingehaald.
   Uit de winst, die na toepassing van het in de eerste volzin van dit lid bepaalde resteert, wordt vervolgens, zo mogelijk, aan elke dividendreserve als primair dividend toegevoegd een bedrag gelijk aan zes procent (6%) over het bedrag van de betreffende dividendreserve per het einde van het laatst verstreken boekjaar.
   Indien in de vorige volzin bedoelde winst niet toereikend is om de in de vorige volzin van dit lid bedoelde bedragen aan de dividendreserves toe te voegen, wordt aan elk van de dividendreserves toegevoegd een gedeelte van de in de vorige volzin bedoelde winst, welk gedeelte zich verhoudt tot het totaal van de in de vorige volzin bedoelde winst zoals het bedrag van de betreffende dividendreserve zich verhoudt tot de som van de bedragen van alle dividendreserves per het einde van het laatst verstreken boekjaar en vindt in volgende jaren het bepaalde in lid 3 van dit artikel eerst toepassing nadat het tekort is ingehaald.

3. De uitkeerbare winst staat ter vrije beschikking van de algemene vergadering voor uitkering van dividend, reservering of zodanige andere doeleinden binnen het doel van de vennootschap als de algemene vergadering zal besluiten. Bij de berekening van het winstbedrag dat op ieder aandeel zal worden uitgekeerd komt slechts het bedrag van de verplichte stortingen op het nominale bedrag van deze aandelen in aanmerking.
4. De vergadering van houders van aandelen van een bepaalde soort kan besluiten de soortreserve ten behoeve van houders van aandelen van die soort geheel of gedeeltelijk op te heffen, behoudens het bepaalde in lid 5 van dit artikel. In dat geval wordt het bedrag waarop de opheffing betrekking heeft, uitgekeerd aan de houders van de aandelen van de betreffende soort in verhouding tot het nominale bedrag van hun aandelen van die soort.
5. De vennootschap kan aan aandeelhouders en andere gerechtigden tot de voor uitkering vatbare winst slechts uitkeringen doen tot ten hoogste het bedrag van de uitkeerbare reserves.
   Bij de berekening van de winstverdeling tellen de aandelen die de vennootschap in haar kapitaal houdt niet mede, tenzij op die aandelen een recht van vruchtgebruik of pandrecht rust of van die aandelen met medewerking van de vennootschap certificaten zijn uitgegeven.
6. Uitkering van winst geschiedt na de vaststelling van de jaarrekening waaruit blijkt dat zij geoorloofd is.
7. De algemene vergadering kan besluiten tot tussentijdse uitkeringen en/of tot uitkeringen ten laste van een reserve van de vennootschap. Ook de directie kan besluiten tot uitkering van interim-dividend.
8. Tenzij de algemene vergadering een ander tijdstip vaststelt zijn dividenden onmiddellijk betaalbaar na vaststelling.
9. De vordering tot uitbetaling van dividend verjaart door verloop van vijf jaren.
10. Verliezen die niet ten laste van een reserve - niet zijnde een soortreserve - kunnen worden gebracht of op andere wijze gedelgd kunnen worden, zullen in eerste instantie ten laste worden gebracht van elke dividendreserve in de verhouding waarin het nominaal bedrag van de geplaatste aandelen van de betreffende soort waarvoor de betreffende dividendreserve wordt aangehouden, zich verhoudt tot het nominaal bedrag van het geplaatste kapitaal.
    Indien de verliezen groter zijn dan het totaal van de bedragen van de dividendreserves zal het meerdere ten laste worden gebracht van elke agioreserve in de verhouding waarin het nominaal bedrag van de geplaatste aandelen van de betreffende soort waarvoor de betreffende agioreserve wordt aangehouden, zich verhoudt tot het nominaal bedrag van het geplaatste kapitaal.
    Indien in enig jaar verliezen op grond van het hiervoor in dit lid bepaalde ten laste van de dividendreserves en/of de agioreserves zijn gebracht, zullen in volgende jaren behaalde winsten allereerst worden bestemd tot aanzuivering van de agioreserves en de dividendreserves, met dien verstande dat eerst aanzuivering van de agioreserves en daarna aanzuivering van de dividendreserves zal plaatsvinden. Indien de in latere jaren behaalde winst niet voldoende is om de agioreserves of, indien aanzuivering van de agioreserves reeds geheel heeft plaatsgevonden, de dividendreserves geheel aan te zuiveren, zal aanzuivering van de agioreserves dan wel de dividendreserves geschieden in de verhouding waarin het nominaal bedrag van de geplaatste aandelen van de betreffende soort waarvoor de betreffende

agioreserve of dividendreserve wordt aangehouden, zich verhoudt tot het nominaal bedrag van het geplaatste kapitaal.

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2011

Tijdens de algemene vergadering van aandeelhouders gehouden op 29 oktober 2012 te Maastricht is de jaarrekening over 2011 vastgesteld en goedgekeurd. Conform het door de directie aan de algemene vergadering van aandeelhouders uitgebrachte advies, is het behaalde resultaat ten laste van de overige reserves gebracht.

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2012

De directie stelt aan de algemene vergadering van aandeelhouders voor, om het resultaat over het boekjaar gedeeltelijk ten gunste van de agioreserve te brengen.
De dotatie aan de agioreserve bedraagt 6% van het saldo van de agioreserve per 31 december 2012, dit resulteert in een agiostorting ad € 48.000.
Het restant van het behaald resultaat betreft derhalve € 171.949, dit bedrag zal worden toegevoegd aan de overige reserves.

In de balans is dit voorstel aldus verwerkt.

KOENEN EN CO
samen veelzijdig

Controle

Duitsepoort 13
Postbus 1722
NL-6201 BS Maastricht
T +31 (0)43 321 90 80
F +31 (0)43 325 36 46

www.koenenenco.nl
KvK 14091110

Aan de directie van
ZIO Zorgvastgoed B.V.
Wilhelminasingel 81
6221 BG Maastricht

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de in dit rapport opgenomen jaarrekening 2012 van ZIO Zorgvastgoed B.V. te Maastricht gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de balans per 31 december 2012 en de winst- en verliesrekening over 2012 met de toelichting, waarin zijn opgenomen een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

Verantwoordelijkheid van de directie

De directie van de vennootschap is verantwoordeiijk voor het opmaken van de jaarrekening die het vermogen en het resultaat getrouw dient weer te geven, alsmede voor het opstellen van het jaarverslag, 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 noodzakeiijk 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 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.

Koenen en Co Controle BV is lid van Nexia International, het wereldwijde netwerk van onafhankelijke accountants- en advieskantoren.
Toepasselijk zijn de algemene voorwaarden van Koenen en Co Controle BV. Aansprakelijkheid is beperkt overeenkomstig het in de algemene voorwaarden bepaalde.
Deze voorwaarden zijn op 24 november 2009 gedeponeerd ter griffie van de Rechtbank te Roermond onder nummer 30/2009 en worden op verzoek kosteloos toegezonden.

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 directie 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 de samenstelling van het vermogen van ZIO Zorgvastgoed B.V. per 31 december 2012 en van het resultaat over 2012 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 f BW vermelden wij dat ons geen tekortkomingen zijn gebleken naar aanleiding van het onderzoek of het jaarverslag, 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 jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, verenigbaar is met de jaarrekening zoals vereist in artikel 2:391 lid 4 BW.

Maastricht, 25 november 2013

KOENEN EN CO
Controle B.V.

Drs. A.G.J.M. Koopmans RA

IV. BIJLAGEN

AFSCHRIJVINGSSTAAT NIET AAN DE BEDRIJFSUITOEFENING DIENSTBAAR

BEDRIJFSGEBOUWEN EN -TERREINEN

Omschrijving	Aanschaf-waarde	Boekwaarde 31-12-2011	Aanschaf 2012	Herwaardering 2012	Boekwaarde 31-12-2012
	€	€	€		€
Amby, Severenplein 26					
Aankoop 2010	548.000	548.000	-	-	548.000
Project Amby	383.055	383.055	-	-	383.055
Project Amby, inv 2012	299.432	-	299.432	-	299.432
Herwaardering o.b.v. taxatie	-	-	-	245.487-	245.487-
	1.230.487	931.055	299.432	245.487-	985.000
Amby, Severenstraat 4A					
Aankoop 2010	427.200	427.200	-	-	427.200
Herwaardering o.b.v. taxatie	-	-	-	72.800	72.800
	427.200	427.200	-	72.800	500.000
Caberg, Clavecymbelstraat					
Project Caberg I	76.528	76.528	-	-	76.528
Project Caberg I, inv 2012	345.207	-	345.207	-	345.207
Project Caberg II	100.737	100.737	-	-	100.737
Project Caberg II, inv 2012	421.885	-	421.885	-	421.885
Caberg: Clavecymbelstraat (appartementsrecht)	1.178.916	-	1.178.916	-	1.178.916
Caberg afbouw (via huurbeëindigingsovk)	190.000	-	190.000	-	190.000
Herwaardering o.b.v. taxatie	-	-	-	168.273-	168.273-
	2.313.273	177.265	2.136.008	168.273-	2.145.000
Wittevrouwenveld, Marconistraat					
Project Wittevrouwenveld	139.379	139.379	-	-	139.379
Project Wittevrouwenveld, inv 2012	538.003	-	538.003	-	538.003
Wittevrouweveld Marconistraat (appartementsrecht)	684.250	-	684.250	-	684.250
Herwaardering o.b.v. taxatie	-	-	-	138.368	138.368
	1.361.632	139.379	1.222.253	138.368	1.500.000
Scharn, Vijverdalseweg					
Scharn: Vijverdalseweg (perceel bouwterrein)	969.297	-	969.297	-	969.297
Herwaardering o.b.v. taxatie	-	-	-	-	-
	969.297	-	969.297	-	969.297
	6.301.889	1.674.899	4.626.990	202.592-	6.099.297

B.T.W.-OVERZICHT 2012

	€	€
Opbrengsten volgens de winst- en verliesrekening		332.142
Af: Vrijgestelde prestaties		137.264
		194.878
Hiervan belast met 21%	5.500	1.155
Hiervan belast met 19%	189.378	35.982
B.T.W. privégebruik auto		429
Verschuldigde B.T.W.		37.566
Af: Voorbelasting	14.490	
Te vorderen voorbelasting project Vijverdalseweg	196.477	
Gecedeerde voorbelasting project Vijverdalseweg	196.477-	
		14.490
		23.076
Ontvangen op aangiften t/m 3e kwartaal in 2012		-
Balansschuld per 31 december 2012		23.076-
Afdracht op aangifte 4e kwartaal 2012 in 2013		23.108-
Verzoek indienen tot restitutie van		32

KOENEN EN CO
samen veelzijdig

ZIO Zorgvastgoed B.V.
te Maastricht

Jaarrapport 2013

NEXIA

INHOUDSOPGAVE

I. Accountantsrapportage

- Financiële analyse
- Fiscale positie

II. Jaarrekening

- Balans per 31 december 2013
- Winst- en verliesrekening over 2013
- Algemeen
- Grondslagen van waardering en resultaatbepaling
- Toelichting op de onderscheiden posten van de balans per 31 december 2013
- Toelichting op de onderscheiden posten van de winst- en verliesrekening over 2013

III. Overige gegevens

- Consolidatie
- Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat
- Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar
- Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

IV. Bijlagen

- Afschrijvingsstaat bedrijfsgebouwen en -terreinen

Financiële analyse
Cijfervergelijking 2011 t/m 2013

Werkkapitaal
(bedragen x € 1.000)

Ultimo	2013	2012	2011
Eigen vermogen	781	829	353-
Voorzieningen	-	-	-
Weerstandsvermogen	781	829	353-
Vreemd vermogen lange termijn	1.201	1.213	1.224
Totaal vermogen lange termijn	1.982	2.042	871
Geïnvesteerd op lange termijn	5.130-	5.130-	1.675-
Werkkapitaal	3.148-	3.088-	804-

Het werkkapitaal geeft de hoeveelheid financiële middelen aan, die ter beschikking van de onderneming staat om de vlottende activa te financieren, zoals debiteuren en voorraden. Voor zover de investering in de vlottende activa hoger is dan het werkkapitaal, wordt dit gefinancierd door kortlopende schulden.

Solvabiliteit

Ultimo	2013	2012	2011
Eigen vermogen in procenten van het balanstotaal	14%	15%	-14%
Eigen vermogen in procenten van het vreemd vermogen	16%	18%	-12%
Weerstandsvermogen (eigen vermogen en voorzieningen) in procenten van het balanstotaal	14%	15%	-14%

Liquiditeit

Uit de liquiditeit, zijnde de verhouding tussen vlottende activa en de kortlopende schulden, blijkt in hoeverre een onderneming aan haar financiële verplichtingen op korte termijn kan voldoen.

Ultimo	2013	2012	2011
Quick ratio			
Verhouding vorderingen, effecten en liquide middelen/kortlopende schulden	0,12	0,11	0,51
Current ratio			
Verhouding vlottende activa/kortlopende schulden	0,12	0,11	0,01

Fiscale positie

Fiscaal resultaat

Het fiscaal resultaat over 2013 is als volgt uit het bedrijfseconomisch resultaat, volgens de winst- en verliesrekening af te leiden.

	€	€
Resultaat voor belastingen	59.607-	
Fiscaal hogere afschrijvingen	159.978-	
Gemengde kosten	55	
Fiscaal resultaat		219.530-
Carry-back 2012		108.325
Fiscaal belastbaar bedrag		111.205-

Het fiscaal resultaat 2013 is geheel verrekend met verliezen uit het verleden. Derhalve is er geen vennootschapsbelasting verschuldigd.

De vordering latente belastingen is verrekend met de voorziening latente belastingen die gevormd is in verband met de herwaarderingsreserve.

Verschil commerciële en fiscale waardering materiële vaste activa	111.567
Compensabele verliezen	111.205
	362
Voorziening latente belastingen (gehanteerd vpb tarief = 20%)	72

Compensabele verliezen per 31 december	Compensabel tot en met	€
Verliesjaar 2013	2022	111.205-

	€	€
Overzicht gemengde kosten		
Boetes niet aftrekbaar	55	
Aftrekbaar 0%	-	
Totaal niet aftrekbaar		55

II. JAARREKENING

BALANS PER

	31-12-2013		31-12-2012	
	€	€	€	€
ACTIVA				
VASTE ACTIVA				
Materiële vaste activa				
Vastgoed		5.130.000		5.130.000
VLOTTENDE ACTIVA				
Vorderingen				
Debiteuren	109.857		184.855	
Belastingen en premies sociale verzekeringen	-		27.183	
Overige vorderingen en overlopende activa	330.501		170.000	
		440.358		382.038
Liquide middelen		36		17.348
		440.394		399.386
		5.570.394		5.529.386

31 DECEMBER 2013 (NA RESULTAATBESTEMMING)

	31-12-2013		31-12-2012	
	€	€	€	€
PASSIVA				
EIGEN VERMOGEN				
Geplaatst kapitaal	18.000		18.000	
Agio	848.000		848.000	
Herwaarderingsreserve	168.934		168.934	
Overige reserves	253.770-		206.074-	
		781.164		828.860
VOORZIENINGEN				
Latente belastingverplichting		72		-
LANGLOPENDE SCHULDEN				
Leningen o/g		1.201.097		1.212.593
KORTLOPENDE SCHULDEN				
Banken	2.164.322		2.158.266	
Aflossingsverplichting	11.496		11.496	
Crediteuren	9.949		392.035	
Rekening-courant groepsmaatschappijen	757.599		49.417	
Belastingen en premies sociale verzekeringen	8.604		23.133	
Overige schulden en overlopende passiva	636.091		853.586	
		3.588.061		3.487.933
		5.570.394		5.529.386

WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2013

	2013		2012	
	€	€	€	€
Opbrengsten		367.855		332.142
Bedrijfskosten				
Personeelskosten	33.117		83.737	
Afschrijvingen en waardeverminderingen	-		413.760	
Huisvestingskosten	42.741		11.282	
Autokosten	5.847		6.059	
Verkoopkosten	2.278		511	
Algemene kosten	132.741		70.143	
Overige baten	921-		640.577-	
Overige lasten	24.650		34.315	
Som der bedrijfskosten		240.453		20.770-
Bedrijfsresultaat		127.402		352.912
Financiële baten en lasten		187.009-		169.803-
Resultaat voor belastingen		59.607-		183.109
Vennootschapsbelasting		11.911		30.251
Resultaat na belastingen		47.696-		213.360

ALGEMEEN

Activiteiten
De activiteiten van ZIO Zorgvastgoed B.V., statutair gevestigd te Maastricht, bestaan voornamelijk uit aankoop, beheer en verhuur van onroerende zaken.

Groepsverhoudingen
De vennootschap maakt deel uit van een groep waarvan Stichting ZIO Zorg in Ontwikkeling (voorheen: Stichting Huisartsenzorg Heuvelland) te Maastricht aan het hoofd staat.

GRONDSLAGEN VAN WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

ALGEMENE GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN DE JAARREKENING

De jaarrekening is opgesteld volgens de bepalingen van Titel 9 Boek 2 BW.

De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten, met uitzondering van het vastgoed. Tenzij bij de desbetreffende grondslag voor de specifieke balanspost anders wordt vermeld, worden de activa en passiva opgenomen tegen nominale waarde.

Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben. Winsten worden slechts opgenomen voor zover zij op balansdatum zijn gerealiseerd. Verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het verslagjaar, worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

In 2012 heeft er, retrospectief, een correctie plaatsgevonden op de materiële vaste activa. Uit contracten met Bergplan Vastgoedontwikkeling B.V. is gebleken dat het economische eigendom van de grond te Scharn bij Bergplan Vastgoedontwikkeling B.V. ligt. Daarom zijn de grond te Scharn en de financiering hiervan overgedragen aan Bergplan Vastgoedontwikkeling B.V. Deze correctie heeft geen effect op het eigen vermogen.

In 2012 was in de commerciële jaarrekening onvoldoende rekening gehouden met de verschillen tussen de commerciële en de fiscale waardering van het vastgoed. De vennootschapsbelasting in de vergelijkende cijfers in de winst- en verliesrekening over 2012 is daarom ten opzichte van de oorspronkelijke cijfers in de jaarrekening 2012 gecorrigeerd met circa 25.000 euro.

WAARDERINGSGRONDSLAGEN VOOR DE BALANS

De materiële vaste activa zijn vanaf boekjaar 2012 gewaardeerd op actuele waarde.
De waardevermeerderingen worden opgenomen in de herwaarderingsreserve waarbij rekening wordt gehouden met belastinglatenties. De waardeverminderingen komen ten laste van het resultaat.

De vorderingen zijn gewaardeerd op basis van de nominale waarde. Voor het risico van oninbaarheid is een voorziening getroffen op basis van een individuele beoordeling der posten.

GRONDSLAGEN VOOR BEPALING VAN HET RESULTAAT

Opbrengsten van diensten worden opgenomen naar rato van de mate waarin de diensten zijn verricht. De kostprijs van deze diensten wordt aan dezelfde periode toegerekend.

Bij de bepaling van het resultaat zijn de gebruikelijke beginselen ter zake van toerekening aan het verslagjaar, realisatie van winsten en het nemen van verliezen gehanteerd. De gepresenteerde omzet betreft de netto-omzet na aftrek van kortingen en de omzetbelasting ter zake.

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen naar het geldende tarief, waarbij rekening wordt gehouden met fiscale faciliteiten.

TOELICHTING OP DE ONDERSCHEIDEN POSTEN VAN DE BALANS PER 31 DECEMBER 2013

	31-12-2013	31-12-2012
	€	€
ACTIVA		
VASTE ACTIVA		
MATERIËLE VASTE ACTIVA		
Niet aan de bedrijfsuitoefening dienstbaar		
Bedrijfsgebouwen en -terreinen		
Boekwaarde per 1 januari	5.130.000	1.674.899
Aanschaf	-	3.657.693
	5.130.000	5.332.592
Afwaardering naar actuele waarde	-	202.592-
Boekwaarde per 31 december	5.130.000	5.130.000
Boekwaarde per 31 december		
Aanschafwaarde	5.332.592	5.332.592
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	202.592-	202.592-
	5.130.000	5.130.000

In 2012 heeft er, retrospectief, een correctie plaatsgevonden op de materiële vaste activa van € 969.297. Uit contracten met Bergplan Vastgoedontwikkeling B.V. is gebleken dat het economische eigendom van de grond te Scharn bij Bergplan Vastgoedontwikkeling B.V. ligt. Daarom zijn de grond te Scharn en de financiering hiervan overgedragen aan Bergplan Vastgoedontwikkeling B.V. Deze correctie heeft geen effect op het eigen vermogen.

Voor een specificatie verwijzen wij naar de bijlagen.

VLOTTENDE ACTIVA

VORDERINGEN

Debiteuren		
Saldo per 31 december	109.857	184.855

	31-12-2013	31-12-2012
	€	€
Belastingen en premies sociale verzekeringen		
Latente belastingvordering	-	9.682
B.T.W. 2012	-	23.076-
B.T.W. voorheffing verkoop concept	-	40.577
	-	27.183
Overige vorderingen en overlopende activa		
Nog te ontvangen creditnota's	148.225	131.414
Nog te verzenden facturen	-	16.969
Nog te ontvangen ziekengeldverzekering	2.120	10.300
Vooruitbetaalde kosten ontwikkeling Scharn	146.797	-
Waarborgsommen	10.000	-
Verzekeringsuitkeringen	296	6.789
Diversen	22.132	2.444
Vooruitbetaalde bedragen:		
Bedrijfspensioenfonds	624	2.084
Ziekengeldverzekering	307	-
	330.501	170.000
LIQUIDE MIDDELEN		
ABN-AMRO 56.17.13.677	-	-
ABN-AMRO 61.24.75.964, ondernemersdeposito	36	17.348
	36	17.348

	31-12-2013	31-12-2012
	€	€
PASSIVA		
EIGEN VERMOGEN		
Geplaatst kapitaal		
Maatschappelijk kapitaal	90.000	90.000
Aandelen in portefeuille	72.000	72.000
Geplaatst en gestort kapitaal	18.000	18.000

	Aandelen	Aandelen
De verdeling van het aandelenbezit is als volgt:		
Stichting ZIO Zorg in Ontwikkeling, aandelen A	9.180	9.180
Zorg Vastgoed Management B.V., aandelen B	8.820	8.820
	18.000	18.000

De nominale waarde per aandeel bedraagt € 100.

	31-12-2013	31-12-2012
	€	€
Agio		
Stand per 1 januari	848.000	-
Mutatie (aandelen A)	-	800.000
Toevoeging agioreserve aangaande behaald resultaat 2012	-	48.000
Stand per 31 december	848.000	848.000
Herwaarderingsreserve		
Stand per 1 januari	168.934	-
Herwaardering materiële vaste activa naar actuele waarde	-	168.934
Stand per 31 december	168.934	168.934
Overige reserves		
Stand per 1 januari	206.074-	371.434-
Correctie toepassing actuele waarde vastgoed	-	-
	206.074-	371.434-
Resultaat boekjaar	47.696-	213.360
Dotatie Agio Reserve aangaande behaald resultaat 2012	-	48.000-
Stand per 31 december	253.770-	206.074-

	31-12-2013	31-12-2012
	€	€
Latente belastingverplichting		
Latente belastingverplichting	72	-

De latente belastingverplichting is gewaardeerd op 20%. De latente belastingverplichting is gebaseerd op het verschil tussen de fiscale en commerciële waarde van de materiële vaste activa ad € 111.567 en compensabele verliezen ten bedrage van € 111.205.

In 2012 was in de commerciële jaarrekening onvoldoende rekening gehouden met de verschillen tussen de commerciële en de fiscale waardering van het vastgoed. De vennootschapsbelasting in de vergelijkende cijfers in de winst- en verliesrekening over 2012 is daarom ten opzichte van de oorspronkelijke cijfers in de jaarrekening 2012 gecorrigeerd met circa 25.000 euro.

LANGLOPENDE SCHULDEN

Leningen o/g

Schulden aan groepsmaatschappijen

Stichting ZIO Zorg in Ontwikkeling		
Saldo per 1 januari	154.707	154.707
Verstrekking	-	-
Saldo per 31 december	154.707	154.707

Het rentepercentage bedraagt 4%.
Aflossing geschiedt ineens op 1 september 2020.
Er zijn geen zekerheden gesteld.

	31-12-2013	31-12-2012
	€	€
ABN-AMRO, leningnr. FC618845577		
Saldo per 31 december	850.000	850.000

Betreft 10-jarige EURIBOR-lening.
Het rentepercentage bedraagt het eenmaands EURIBOR-tarief vermeerderd met een individuele opslag van 2,00% per jaar.
Aflossing geschiedt in één bedrag op 1 november 2021.

ABN-AMRO, leningnr. FC18848053		
Saldo per 1 januari	219.382	230.000
Aflossing	11.496-	10.618-
	207.886	219.382
Kortlopend deel	11.496-	11.496-
Saldo per 31 december	196.390	207.886

Betreft 20-jarige EURIBOR-lening.
Het rentepercentage bedraagt het eenmaands EURIBOR-tarief vermeerderd met een individuele opslag van 2,00% per jaar.
Aflossing geschiedt in 240 opeenvolgende maandelijkse termijnen, de eerste groot € 1.038 en de overige elk € 958.
De eerste termijn vervalt op 1 februari 2012.
Van bovenstaand saldo per 31 december heeft een bedrag van € 138.910 een resterende looptijd van langer dan 5 jaar.
Hoofdelijke verbondenheid van Stichting ZIO Eerstelijnszorg.

Totaal leningen o/g	1.201.097	1.212.593

Zekerheden leningen ABN-AMRO:
- Krediethypotheek van € 1.550.000 in hoofdsom, te vermeerderen met 40% voor rente en kosten, op elk van de onroerende zaken te Maastricht, aan Severenplein 26 en aan de Severenstraat 4;
- Krediethypotheek van € 2.225.000 in hoofdsom, te vermeerderen met 40% voor rente en kosten, op elk van de onroerende zaken te Maastricht, aan Clavecymbelstraat en aan de Marconistraat;
- Borgstelling van € 100.000, te vermeerderen met rente en kosten, van Stichting ZIO Zorg in Ontwikkeling gevestigd te Maastricht (voorheen: Stichting RHZ);
- Pandrecht vorderingen uit gesloten en te sluiten huurovereenkomsten;
- Een pandrecht op de goederen zoals genoemd in artikel 24 van de Algemene Bankvoorwaarden.

	31-12-2013	31-12-2012
	€	€
KORTLOPENDE SCHULDEN		
Banken		
ABN-AMRO 56.17.13.677	2.164.322	2.158.266
Crediteuren		
Saldo per 31 december	9.949	392.035
Rekening-courant groepsmaatschappijen		
Stichting ZIO Zorg in Ontwikkeling		
Saldo per 1 januari	48.167	1.427.971
Mutaties	697.956	1.414.049-
	746.123	13.922
Rente, 2,5% over het gemiddelde saldo	11.476	34.245
Saldo per 31 december	757.599	48.167
ZIO Vastgoed Beheer B.V.		
Saldo per 1 januari	1.250	3.526
Mutaties	1.250-	2.823-
	-	703
Rente, 2,5% over het gemiddelde saldo	-	547
Saldo per 31 december	-	1.250
ZIO Vastgoed Beheer Amby B.V.		
Saldo per 1 januari	-	-
Mutaties	-	33-
	-	33-
Rente, 2,5% over het gemiddelde saldo	-	33
Saldo per 31 december	-	-
Totaal rekening-courant groepsmaatschappijen	757.599	49.417

	31-12-2013	31-12-2012
	€	€
Belastingen en premies sociale verzekeringen		
B.T.W. 2013	7.395	-
Vennootschapsbelasting 2012	-	21.665
Loonheffingen	1.209	1.468
	8.604	23.133
Overige schulden en overlopende passiva		
Lening o/g Stichting Financieringsfonds Zorgvastgoed Zuid	-	515.000
Lening o/g derden	515.000	-
Rekening-courant Stichting Financieringsfonds Zorgvastgoed Zuid	-	5.040
Investeringsverplichtingen	-	184.451
Rente lening o/g diversen	-	41.358
Rente en bankkosten	23.439	17.889
Waarborgsommen verhuur	60.129	60.129
Accountantskosten	12.679	10.525
Reservering vakantiedagenverplichting	2.327	2.772
Reservering vakantiegeldverplichting	2.020	2.137
Reservering eindejaarsuitkering	177	206
Rente leningen o/g	-	6.188
Ziekengeldverzekering		2.894
Nog te ontvangen facturen	20.320	4.997
	636.091	853.586

Over de lening o/g Stichting Financieringsfonds Zorgvastgoed Zuid wordt geen rente berekend. Aflossing vindt plaats zodra het obligatiefonds actief wordt. Omtrent zekerheden zijn vooralsnog geen afspraken gemaakt.

De lening derden o/g is ultimo 2013 overgenomen van Stichting Financieringsfonds Zorgvastgoed Zuid. De looptijd bedraagt 1 jaar en de rente bedraagt 7%. Omtrent zekerheden zijn geen afspraken gemaakt.

In de vergelijkende cijfers is de post investeringsverplichtingen aangepast. De verplichting met betrekking tot juridische eigendom ad € 969.297 is geëlimineerd.

Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

Huurrechten
Het jaarlijks bedrag van met derden aangegane huurrechten van onroerende zaken bedraagt (contractueel) in totaal € 373.552 (2012: € 345.009). De huurrechten lopen uiterlijk af in 2032. Na afloop van genoemde huurtermijn wordt de huurovereenkomst telkens verlengd voor een aansluitende periode van tien jaren, tenzij opzegging plaatsvindt.

Leaseverplichtingen
Het totale bedrag uit hoofde van operational lease-contracten bedraagt € 11.460 (2012: € 19.805).
Bedrag resterende looptijd > 1 jaar: € 6.973.

Verplichtingen uit hoofde van projectovereenkomst Scharn
ZIO Zorgvastgoed B.V. heeft met Bergplan Vastgoedontwikkeling B.V. op 26-11-2012 een projectovereenkomst gesloten ten behoeve van de realisatie van een multidisciplinair gezondheidscentrum te Scharn (Maastricht).
Oplevering geschiedt turnkey. De overeengekomen aanneemsom bedraagt € 9.350.000 inclusief BTW.
Middels addendum getekend 04-09-2013 zijn partijen overeengekomen om de aanneemsom ten behoeve van duurzaamheidsinvesteringen te verhogen met € 378.899 inclusief BTW.
De totale aanneemsom bedraagt € 9.728.899 en zal bij oplevering moeten worden voldaan.
Op 31 december 2012 heeft ZIO Zorgvastgoed B.V. de grond in juridische eigendom verkregen.
De koopprijs bedroeg € 969.297 en is betaald door Bergplan Vastgoedontwikkeling B.V.
Ten behoeve van de financiering van de bovengenoemde projectovereenkomst is een kredietovereenkomst met de ABN Amro Bank gesloten op 12 december 2013.
Ten behoeve van het project zal er een nieuwe 3-jarige euribor lening afgesloten worden met een hoofdsom van € 8.660.000.
De zekerheden die gelden voor de lopende financieringen blijven bestaan.
De rekening-courant dient te worden afgelost op het moment dat de lening wordt verkregen.
Als aanvullende zekerheden gelden:
- ZIO Vastgoed Beheer B.V., ZIO Vastgoedbeheer Amby B.V. en ZIO Facilitair B.V. zijn hoofdelijk verbonden.
- Stichting ZIO, zorg in ontwikkeling, Stichting ZIO Eerstelijnszorg en Zorg Vastgoed Management B.V. zijn hoofdelijk verbonden.
- Een bankhypotheek, eerste in rang, van EUR 8.000.000 plus 40% voor rente en kosten. Deze hypotheek wordt gevestigd op het bedrijfspand en gronden aan de Vijverdalseweg-Bergerstraat te Maastricht, zoals te omschrijven in de hypotheekakte.

Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

Huurrechten
Het jaarlijks bedrag van met derden aangegane huurrechten van onroerende zaken bedraagt (contractueel) in totaal € 373.552 (2012: € 345.009). De huurrechten lopen uiterlijk af in 2032. Na afloop van genoemde huurtermijn wordt de huurovereenkomst telkens verlengd voor een aansluitende periode van tien jaren, tenzij opzegging plaatsvindt.

Leaseverplichtingen
Het totale bedrag uit hoofde van operational lease-contracten bedraagt € 11.460 (2012: € 19.805).
Bedrag resterende looptijd > 1 jaar: € 6.973.

Verplichtingen uit hoofde van projectovereenkomst Scharn
ZIO Zorgvastgoed B.V. heeft met Bergplan Vastgoedontwikkeling B.V. op 26-11-2012 een projectovereenkomst gesloten ten behoeve van de realisatie van een multidisciplinair gezondheidscentrum te Scharn (Maastricht).
Oplevering geschiedt turnkey. De overeengekomen aanneemsom bedraagt € 9.350.000 inclusief BTW.
Middels addendum getekend 04-09-2013 zijn partijen overeengekomen om de aanneemsom ten behoeve van duurzaamheidsinvesteringen te verhogen met € 378.899 inclusief BTW.
De totale aanneemsom bedraagt € 9.728.899 en zal bij oplevering moeten worden voldaan.
Op 31 december 2012 heeft ZIO Zorgvastgoed B.V. de grond in juridische eigendom verkregen.
De koopprijs bedroeg € 969.297 en is betaald door Bergplan Vastgoedontwikkeling B.V.
Ten behoeve van de financiering van de bovengenoemde projectovereenkomst is een kredietovereenkomst met de ABN Amro Bank gesloten op 12 december 2013.
Ten behoeve van het project zal er een nieuwe 3-jarige euribor lening afgesloten worden met een hoofdsom van € 8.660.000.
De zekerheden die gelden voor de lopende financieringen blijven bestaan.
De rekening-courant dient te worden afgelost op het moment dat de lening wordt verkregen.
Als aanvullende zekerheden gelden:
- ZIO Vastgoed Beheer B.V., ZIO Vastgoedbeheer Amby B.V. en ZIO Facilitair B.V. zijn hoofdelijk verbonden.
- Stichting ZIO, zorg in ontwikkeling, Stichting ZIO Eerstelijnszorg en Zorg Vastgoed Management B.V. zijn hoofdelijk verbonden.
- Een bankhypotheek, eerste in rang, van EUR 8.000.000 plus 40% voor rente en kosten. Deze hypotheek wordt gevestigd op het bedrijfspand en gronden aan de Vijverdalseweg-Bergerstraat te Maastricht, zoals te omschrijven in de hypotheekakte.

Eisen ten behoeve van financiers

Ten behoeve van de beleggers heeft Stichting Financieringsfonds Zuid enkele eisen gesteld aan ZIO Zorgvastgoed B.V. Deze eisen zijn:

De, in het kader van haar activiteiten, te maken bestuurs- en beheerskosten zullen aan de Stichting Financieringsfonds worden vergoed door ZIO Zorgvastgoed B.V.;

Voor het nakomen van haar verplichtingen kan de Stichting Financieringsfonds, indien zij zelf over onvoldoende liquiditeiten beschikt, een beroep doen op ZIO Zorgvastgoed B.V., die de intentie heeft en zich maximaal zal inspannen om de Stichting Financieringsfonds de benodigde liquiditeiten te verstrekken (zie instandhoudingsverklaring hierna);

De Stichting Financieringsfonds Zorgvastgoed Zuid, de uitgevende instelling, verkrijgt een tweede recht van hypotheek op de gehele (groeiende) zorgvastgoedportefeuille van ZIO Zorgvastgoed B.V.

Er is een onafhankelijk bestuurder namens de obligatiehouders benoemd. Deze bestuurder heeft vanzelfsprekend inzage in balans en jaarrekening en toegang tot onderliggende financiële gegevens van ZIO Zorgvastgoed B.V.

ZIO Zorgvastgoed B.V. moet (minstens) 10% van de herfinanciering aan kapitaal inbrengen. Indien het eigen vermogen van ZIO Zorgvastgoed B.V. onder de 10% zou komen, is het ZIO Zorgvastgoed B.V. niet toegestaan dividend uit te keren aan haar aandeelhouders.

Indien het eigen vermogen van ZIO Zorgvastgoed B.V. structureel lager dan 10% van het balanstotaal is, dienen de aandeelhouders van ZIO Zorgvastgoed B.V. additioneel eigen vermogen in te brengen.

Jaarlijks wordt op zowel de jaarrekening van ZIO Zorgvastgoed B.V. als van de Stichting Financieringsfonds Zorgvastgoed Zuid accountantscontrole toegepast.

Jaarlijks zal tijdens de hierboven genoemde accountantscontrole steeds opnieuw worden gecontroleerd of ZIO Zorgvastgoed B.V. zich houdt aan de solvabiliteits- en leningvoorwaarden, die met de Stichting Financieringsfonds Zorgvastgoed Zuid en met de bank zijn afgesproken en of de bepalingen uit de statuten van de Stichting Financieringsfonds Zorgvastgoed Zuid worden nageleefd. Dit is geen eis van de bank, maar geschiedt op verzoek van de Stichting Financieringsfonds Zorgvastgoed Zuid, in het belang van de beleggers.

Instandhoudingsverklaring

De vennootschap is een instandhoudingsverklaring aangegaan met Stichting Financieringsfonds Zorgvastgoed Zuid. In deze instandhoudingsverklaring is vastgeleged dat ZIO Zorgvastgoed B.V. zorg draagt voor alle kosten die de Stichting Financieringsfonds Zorgvastgoed Zuid maakt ten behoeve van haar doelstelling, waaronder de rentekosten van de obligaties en de kosten inzake het besturen van de stichting en het voeren van de administratie, die niet gedekt worden door de bij het uitgeven van obligaties in rekening gebrachte emissiekosten.

TOELICHTING OP DE ONDERSCHEIDEN POSTEN VAN DE WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2013

	2013	2012
	€	€
Opbrengsten		
Opbrengst verhuur Severenstraat	38.936	37.929
Opbrengst verhuur Severenplein	61.975	31.013
Opbrengst verhuur Caberg	167.013	112.535
Opbrengst verhuur Wittevrouwenveld	100.388	31.885
Opbrengst diversen	595	118.780
Opbrengst diversen (door te berekenen)	267.467	1.052
	636.374	333.194
Doorbelaste inkopen/kosten	268.519-	1.052-
	367.855	332.142
Personeelskosten		
Lonen en salarissen		
Brutolonen	42.792	71.510
Eindheffing	18	18
Mutatie reservering vakantiegeldverplichting	117-	381
Mutatie reservering vakantiedagenverplichting	446-	2.772
Mutatie reservering eindejaarsuitkering	29-	51
	42.218	74.732
Sociale lasten		
Vergoeding ZVW	-	4.768
Sociale lasten werknemersverzekeringen	7.036	7.046
	7.036	11.814
Pensioenlasten		
Pensioenpremies	3.943	6.567
Correctie pensioenpremies 2010	2.826	2.826-
	6.769	3.741

	2013	2012
	€	€
Overige personeelskosten		
Reiskostenvergoeding	-	667
Ziekengeldverzekering	431	3.101
Cursus- en opleidingskosten	-	-
Overige personeelskosten	2.963	18-
	3.394	3.750
Ontvangen uitkeringen en subsidies		
Ziekengelduitkeringen	26.300	10.300
Totaal personeelskosten	33.117	83.737

In 2013 bedroeg het gemiddeld aantal werknemers, berekend op fulltimebasis, 0,77 (2012: 1,37).

Afschrijvingen en waardeverminderingen

Niet aan de bedrijfsuitoefening dienstbaar	-	413.760

Huisvestingskosten

Gas, water en elektra	-	5.176-
Onderhoud en reparaties gebouwen	19.000	286
Belastingen en zakelijke lasten	8.012	1.352
Bijdrage VVE	15.714	14.048
Overige huisvestingskosten	15	772
	42.741	11.282

Autokosten

Brandstoffen	895	1.229
B.T.W. privégebruik	429	429
Leasekosten	4.523	4.401
	5.847	6.059

Verkoopkosten

Reclame- en advertentiekosten	604	-
Kosten seminars	1.674	-
Reis-, verblijf- en representatiekosten	-	511
	2.278	511

	2013	2012
	€	€
Algemene kosten		
Contributies en abonnementen	203	127
Kantoorbenodigdheden en drukwerk	6.805	2.523
Accountantskosten	30.410	5.899
Advieskosten	85.093	42.930
Taxatiekosten	3.690	2.904
Juridische kosten	6.485	15.780
Boetes	55	-
Overige algemene kosten	-	20-
	132.741	70.143
Overige baten		
Uitkering verzekering	921	-
Verkoop concept aan ZIO Facilitair B.V.	-	600.000
Voorheffing B.T.W. over concept	-	40.577
	921	640.577
Overige lasten		
Bijdrage uit hoofde van de instandhoudingsverklaring Stichting Financieringsfonds Zorgvastgoed Zuid	24.650	33.065
Commissarisvergoeding	-	1.250
	24.650	34.315
Financiële baten en lasten		
Rentebaten	2.196	-
Rentelasten	189.205-	169.803-
	187.009-	169.803-
Rentebaten		
Rente fisus	2.196	-

	2013	2012
	€	€
Rentelasten		
Rente lening o/g Stichting ZIO Zorg in Ontwikkeling	6.188	6.188
Rente lening Stichting Financieringsfonds Zorgvastgoed Zuid	36.050	-
Rente leningen o/g ABN-AMRO	22.874	24.037
Afsluitprovisie leningen o/g ABN-AMRO	5.000	-
Rente rekening-courant Stichting ZIO Zorg in Ontwikkeling	11.476	34.245
Rente rekening-courant ZIO Vastgoed Beheer B.V.	-	547
Rente rekening-courant ZIO Vastgoed Beheer Amby B.V.	-	33
Rente lening o/g diversen	6.200	70.254
Rente en kosten bank	101.417	33.626
Rente belastingdienst	-	873
	189.205	169.803
Vennootschapsbelasting		
Verschuldigd lopend boekjaar	21.665-	21.665
Mutatie latente belastingverplichting	9.754	51.916-
	11.911-	30.251-

Ondertekening van de jaarrekening

G.J.C. Schulpen

C.J.T. van Uden

E.R.G. Venghaus

III. OVERIGE GEGEVENS

Controle

De controleverklaring van de onafhankelijke accountant is opgenomen onder de overige gegevens.

Consolidatie

Op grond van artikel 2:407 lid 2 BW is geen consolidatie opgenomen.

Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat

Artikel 23

1. Voor elk van de soorten aandelen wordt uitsluitend ten behoeve van de houders van die aandelen een dividendreserve aangehouden en separaat agio geboekt (een dergelijke dividendreserve en de aldus geboekte agio: hierna zowel gezamenlijk als afzonderlijk: een "soortreserve"). Deze dividendreserve en agio dragen dezelfde letter als de betreffende aandelen. Indien bij of na uitgifte van aandelen van een bepaalde soort meer dan de nominale waarde van die aandelen wordt gestort in geld of in natura, zal het meerdere als agio ten behoeve van de aandelen van die soort worden aangemerkt.
2. Onverminderd het bepaalde in lid 10 van dit artikel wordt uit de winst, die in het laatst verstreken boekjaar is behaald, allereerst, zo mogelijk, aan elke agioreserve toegevoegd een bedrag gelijk aan zes procent (6%) over het bedrag van de betreffende agioreserve per het einde van het laatst verstreken boekjaar.
   Indien in de eerste volzin bedoelde winst niet toereikend is om de in de eerste volzin van dit lid bedoelde bedragen aan de agioreserves toe te voegen, wordt aan elk van de agioreserves toegevoegd een gedeelte van de winst, welk gedeelte zich verhoudt tot de totale winst zoals het bedrag van de betreffende agioreserve zich verhoudt tot de som van de bedragen van alle agioreserves per het einde van het laatst verstreken boekjaar en vindt in volgende jaren het bepaalde in lid 3 van dit artikel eerst toepassing nadat het tekort is ingehaald.
   Uit de winst, die na toepassing van het in de eerste volzin van dit lid bepaalde resteert, wordt vervolgens, zo mogelijk, aan elke dividendreserve als primair dividend toegevoegd een bedrag gelijk aan zes procent (6%) over het bedrag van de betreffende dividendreserve per het einde van het laatst verstreken boekjaar.
   Indien in de vorige volzin bedoelde winst niet toereikend is om de in de vorige volzin van dit lid bedoelde bedragen aan de dividendreserves toe te voegen, wordt aan elk van de dividendreserves toegevoegd een gedeelte van de in de vorige volzin bedoelde winst, welk gedeelte zich verhoudt tot het totaal van de in de vorige volzin bedoelde winst zoals het bedrag van de betreffende dividendreserve zich verhoudt tot de som van de bedragen van alle dividendreserves per het einde van het laatst verstreken boekjaar en vindt in volgende jaren het bepaalde in lid 3 van dit artikel eerst toepassing nadat het tekort is ingehaald.

3. De uitkeerbare winst staat ter vrije beschikking van de algemene vergadering voor uitkering van dividend, reservering of zodanige andere doeleinden binnen het doel van de vennootschap als de algemene vergadering zal besluiten. Bij de berekening van het winstbedrag dat op ieder aandeel zal worden uitgekeerd komt slechts het bedrag van de verplichte stortingen op het nominale bedrag van deze aandelen in aanmerking.
4. De vergadering van houders van aandelen van een bepaalde soort kan besluiten de soortreserve ten behoeve van houders van aandelen van die soort geheel of gedeeltelijk op te heffen, behoudens het bepaalde in lid 5 van dit artikel. In dat geval wordt het bedrag waarop de opheffing betrekking heeft, uitgekeerd aan de houders van de aandelen van de betreffende soort in verhouding tot het nominale bedrag van hun aandelen van die soort.
5. De vennootschap kan aan aandeelhouders en andere gerechtigden tot de voor uitkering vatbare winst slechts uitkeringen doen tot ten hoogste het bedrag van de uitkeerbare reserves.
   Bij de berekening van de winstverdeling tellen de aandelen die de vennootschap in haar kapitaal houdt niet mede, tenzij op die aandelen een recht van vruchtgebruik of pandrecht rust of van die aandelen met medewerking van de vennootschap certificaten zijn uitgegeven.
6. Uitkering van winst geschiedt na de vaststelling van de jaarrekening waaruit blijkt dat zij geoorloofd is.
7. De algemene vergadering kan besluiten tot tussentijdse uitkeringen en/of tot uitkeringen ten laste van een reserve van de vennootschap. Ook de directie kan besluiten tot uitkering van interim-dividend.
8. Tenzij de algemene vergadering een ander tijdstip vaststelt zijn dividenden onmiddellijk betaalbaar na vaststelling.
9. De vordering tot uitbetaling van dividend verjaart door verloop van vijf jaren.
10. Verliezen die niet ten laste van een reserve - niet zijnde een soortreserve - kunnen worden gebracht of op andere wijze gedelgd kunnen worden, zullen in eerste instantie ten laste worden gebracht van elke dividendreserve in de verhouding waarin het nominaal bedrag van de geplaatste aandelen van de betreffende soort waarvoor de betreffende dividendreserve wordt aangehouden, zich verhoudt tot het nominaal bedrag van het geplaatste kapitaal.
    Indien de verliezen groter zijn dan het totaal van de bedragen van de dividendreserves zal het meerdere ten laste worden gebracht van elke agioreserve in de verhouding waarin het nominaal bedrag van de geplaatste aandelen van de betreffende soort waarvoor de betreffende agioreserve wordt aangehouden, zich verhoudt tot het nominaal bedrag van het geplaatste kapitaal.
    Indien in enig jaar verliezen op grond van het hiervoor in dit lid bepaalde ten laste van de dividendreserves en/of de agioreserves zijn gebracht, zullen in volgende jaren behaalde winsten allereerst worden bestemd tot aanzuivering van de agioreserves en de dividendreserves, met dien verstande dat eerst aanzuivering van de agioreserves en daarna aanzuivering van de dividendreserves zal plaatsvinden. Indien de in latere jaren behaalde winst niet voldoende is om de agioreserves of, indien aanzuivering van de agioreserves reeds geheel heeft plaatsgevonden, de dividendreserves geheel aan te zuiveren, zal aanzuivering van de agioreserves dan wel de dividendreserves geschieden in de verhouding waarin het nominaal bedrag van de geplaatste aandelen van de betreffende soort waarvoor de betreffende agioreserve of dividendreserve wordt aangehouden, zich verhoudt tot het nominaal bedrag van het geplaatste kapitaal.

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2012

Tijdens de algemene vergadering van aandeelhouders gehouden op 2 december 2013 te Maastricht is de jaarrekening over 2012 vastgesteld. Conform het door de directie aan de algemene vergadering van aandeelhouders uitgebrachte advies, is het behaalde resultaat, na dotatie van € 48.000 aan de agioreserve, toegevoegd aan de overige reserves

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2013

De directie stelt aan de algemene vergadering van aandeelhouders voor, om het resultaat over het boekjaar gedeeltelijk ten gunste van de agio reserve te brengen.
Er vindt geen dotatie aan de agioreserve plaats per 31 december 2013.
Het resultaat bedraagt € -47.965, dit bedrag zal in mindering worden gebracht op de overige reserves.

In de balans is dit voorstel reeds aldus verwerkt.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: ZIO Zorgvastgoed B.V.

Wij hebben de in dit rapport opgenomen jaarrekening 2013 van ZIO Zorgvastgoed B.V. te Maastricht gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de balans per 31 december 2013 en de winst- en verliesrekening over 2013 met de toelichting, waarin zijn opgenomen een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

Verantwoordelijkheid van het bestuur
Het bestuur 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 Titel 9 Boek 2 van het in Nederland geldende Burgerlijk Wetboek (BW). Het bestuur 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 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 het bestuur 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 ZIO Zorgvastgoed B.V. per 31 december 2013 en van het resultaat over 2013 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

Maastricht, 8 april 2014

Koenen en Co Controle B.V.

Drs. A.G.J.M. Koopmans RA

IV. BIJLAGEN

AFSCHRIJVINGSSTAAT
BEDRIJFSGEBOUWEN EN -TERREINEN

Omschrijving	Aanschaf-waarde	Reële waarde 31-12-2012	Aanschaf 2013	Herwaardering 2013	Reële waarde 31-12-2013
	€	€	€		€
Amby, Severenplein 26					
Aankoop 2010	548.000	548.000	-	-	548.000
Project Amby	383.055	383.055	-	-	383.055
Project Amby, inv 2012	299.432	299.432		-	299.432
Herwaardering o.b.v. taxatie	-	245.487-	-		245.487-
	1.230.487	985.000	-	-	985.000
Amby, Severenstraat 4A					
Aankoop 2010	427.200	427.200	-	-	427.200
Herwaardering o.b.v. taxatie	-	72.800	-		72.800
	427.200	500.000	-	-	500.000
Caberg, Clavecymbelstraat					
Project Caberg I	76.528	76.528	-	-	76.528
Project Caberg I, inv 2012	345.207	345.207		-	345.207
Project Caberg II	100.737	100.737	-	-	100.737
Project Caberg II, inv 2012	421.885	421.885		-	421.885
Caberg: Clavecymbelstraat (appartementsrecht)	1.178.916	1.178.916		-	1.178.916
Caberg afbouw (via huurbeëindigingsovk)	190.000	190.000		-	190.000
Herwaardering o.b.v. taxatie	-	168.273-	-		168.273-
	2.313.273	2.145.000	-	-	2.145.000
Wittevrouwenveld, Marconistraat					
Project Wittevrouwenveld	139.379	139.379	-	-	139.379
Project Wittevrouwenveld, inv 2012	538.003	538.003		-	538.003
Wittevrouweveld Marconistraat (appartementsrecht)	684.250	684.250		-	684.250
Herwaardering o.b.v. taxatie	-	138.368	-		138.368
	1.361.632	1.500.000	-	-	1.500.000
	5.332.592	5.130.000	-	-	5.130.000

De reële waarde van de vastgoedbeleggingen is gebaseerd op een waardering door een onafhankelijke en ter zake deskundige taxateur.

Onderhandse verkoop akte Obligaties ZIO Zorgvastgoed B.V. *(Uiterlijk 4 weken vóór kwartaal-ultimo / overdrachtsdatum voorleggen aan Uitgevende Instelling)*

De ondergetekenden:

Huidige Obligatiehouder (indien natuurlijk persoon)

Naam en voorletters:_____ M /V(*)

Adres:_____ Postcode en woonplaats:_____

Geboortedatum:_____ Geboorteplaats:_____

Telefoonnummer (overdag):_____ E-mailadres:_____

Paspoort-/Rijbewijsnummer*:_____ Burgerservicenummer (SOFI):_____

Bank/Giro* rekeningnummer:_____ bij de_____ bank te_____

Huidige Obligatiehouder (indien rechtspersoon)

Naam:_____ Statutaire vestigingsplaats:_____

Adres:_____ Postcode en woonplaats:_____

KvK inschrijfnummer:_____ Fiscaal nummer:_____

Vertegenwoordigd door:_____ M /V(*)

Paspoort-/Rijbewijsnummer*:_____

Bank/Giro* rekeningnummer:_____ bij de_____ bank te_____

Telefoonnummer (overdag):_____ E-mailadres:_____

hierna te noemen ***Verkoper***, alsmede

Nieuwe Obligatiehouder (indien natuurlijk persoon)

Naam en voorletters:_____ M /V(*)

Adres:_____ Postcode en woonplaats:_____

Geboortedatum:_____ Geboorteplaats:_____

Telefoonnummer (overdag):_____ E-mailadres:_____

Paspoort-/Rijbewijsnummer*:_____ Burgerservicenummer (SOFI):_____

Bank/Giro* rekeningnummer:_____ bij de_____ bank te_____

Nieuwe Obligatiehouder (indien natuurlijk persoon)

Naam:_____ Statutaire vestigingsplaats:_____

Adres:_____ Postcode en woonplaats:_____

KvK inschrijfnummer:_____ Fiscaal nummer:_____

Vertegenwoordigd door:_____ M /V(*)

Paspoort-/Rijbewijsnummer*:_____

Bank/Giro* rekeningnummer:_____ bij de_____ bank te_____

Telefoonnummer (overdag):_____ E-mailadres:_____

hierna te noemen ***Koper***

Verklaren hiermede het volgende:

Verkoper verkoopt aan ***Koper***, met in acht neming van het Prospectus en de daarin opgenomen Obligatievoorwaarden, de volgende Obligaties uitgegeven door ZIO Zorgvastgoed B.V. (nominaal € 10,000 per Obligatie) per ____-_____-_____ (overdrachtsdatum, *uitsluitend per eerste dag kalenderkwartaal*):

_____*(aantal)* x 7% Obligaties, looptijd 10 jaar,
tegen een overeengekomen prijs per Obligatie ad € _____ , derhalve in totaal € _____

_____*(aantal)* x 6% Obligaties looptijd 5 jaar,
tegen een overeengekomen prijs per Obligatie ad € _____ , derhalve in totaal € _____

TOTALE KOOPPRIJS (***exclusief*** administratiekosten, te voldoen aan Uitgevende Instelling): € _____

Het totaalbedrag van de administratiekosten, zijnde 1% over de totale nominale waarde van de gekochte Obligaties, zal worden geïncasseerd van de opgegeven bank- of girorekening van de ***Koper*** per overdrachtsdatum, door ZIO Zorgvastgoed B.V., onder vermelding van ‘Administratiekosten onderhands gekochte Obligaties’.

De ***Koper*** verklaart:

- kennis te hebben genomen van en akkoord te gaan met het Prospectus;
- kennis te hebben genomen van de bijlagen bij het Prospectus;
- akkoord te gaan met de incasso uit hoofde van de administratiekosten en zorg te dragen voor voldoende beschikkingsruimte op de betreffende bank- of girorekening;
- rechtsgeldig bevoegd / gemachtigd te zijn bovenstaand akkoord tot incasso te verlenen;
- akkoord te gaan met de mogelijkheid dat deelname aan de Obligatielening zonder opgaaf van redenen kan worden ontzegd;
- kennis te hebben genomen van het feit dat ondergetekende Obligatiehouder wordt in ZIO Zorgvastgoed B.V., op het moment dat deze onderhandse verkoopakte geheel compleet ingevuld en ondertekend is ontvangen, de incasso voor de administratiekosten succesvol heeft plaatsgevonden, ZIO Zorgvastgoed B.V. de ondergetekende als belegger toelaat en de Obligaties zijn toegekend;
- bij toelating akkoord te gaan met aanmelding als deelnemer bij de Stichting Toezicht Obligaties ZIO Zorgvastgoed en het doorgeven van de betreffende gegevens van de deelnemer aan de Stichting;
- op de hoogte te zijn van het feit dat hij/zij door ondertekening van deze onderhandse verkoopakte een rechtsgeldig aanbod aan ***Verkoper*** in de Obligatielening van ZIO Zorgvastgoed B.V. heeft gedaan dat, na aanvaarding door ZIO Zorgvastgoed B.V., een bindende en afdwingbare overeenkomst vormt;
- dat er desgewenst fiscaal en juridisch advies is ingewonnen.

Datum:_____ Plaats: _____

Handtekening ***Koper*** _____ Handtekening ***Verkoper*** _____

U kunt dit formulier samen met een geldige kopie legitimatiebewijs en een recent uittreksel Kamer van Koophandel (indien rechtspersoon) retourneren aan:

ZIO Zorgvastgoed B.V.
Wilhelminasingel 81
6221 BG Maastricht

(*) Gaarne doorhalen wat niet van toepassing is

KOENEN EN CO
samen veelzijdig

Controle

Renier Nafzgerstraat 104
Postbus 1722
NL-6201 BS Maastricht
T +31 (0)43 321 90 80
F +31 (0)43 325 36 46

www.koenenenco.nl
KvK 14091110

ONDERZOEKSRAPPORT

Aan: ZIO Zorgvastgoed B.V.

Opdracht en verantwoordelijkheden

Wij hebben de bijgevoegde, door ons gewaarmerkte, prognose van ZIO Zorgvastgoed B.V. te Maastricht voor de periode 2014-2024 onderzocht. De prognose, met inbegrip van de veronderstellingen waarop deze is gebaseerd (opgenomen in de toelichting bij de prognose), is opgesteld onder verantwoordelijkheid van de directie. Het is onze verantwoordelijkheid een onderzoeksrapport inzake de prognose te verstrekken.

Werkzaamheden

Wij hebben ons onderzoek verricht in overeenstemming met Nederlands recht, waaronder de Nederlandse Standaard 3400, "Onderzoek van toekomstgerichte financiële informatie". De in dit kader uitgevoerde werkzaamheden bestonden in hoofdzaak uit het inwinnen van inlichtingen bij functionarissen van de entiteit, het uitvoeren van cijferanalyses met betrekking tot de financiële gegevens en het vaststellen dat de veronderstellingen op de juiste wijze zijn verwerkt.

Ons onderzoek betreffende de gegevens waarop de veronderstellingen zijn gebaseerd, kan als gevolg van de aard van dit onderzoek, slechts resulteren in het geven van een conclusie die een beperkte mate van zekerheid geeft. Ons onderzoek betreffende de opstelling en de toelichting van de prognose in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 van het in Nederland geldende Burgerlijk Wetboek (BW) resulteert in een oordeel dat een redelijke mate van zekerheid geeft.

Conclusie en oordeel

Op grond van ons onderzoek van de gegevens waarop de veronderstellingen zijn gebaseerd is ons niets gebleken op grond waarvan wij zouden moeten concluderen dat de veronderstellingen geen redelijke basis vormen voor de prognose.
Naar ons oordeel is de prognose op een juiste wijze op basis van de veronderstellingen opgesteld en toegelicht in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 van het Nederlands geldende Burgerlijk Wetboek (BW), waarbij tevens de van toepassing zijnde grondslagen voor waardering en resultaatbepaling zoals gehanteerd in de jaarrekening in aanmerking zijn genomen.

Overige aspecten

1. *Realiseerbaarheid toekomstige uitkomsten*

De werkelijke uitkomsten zullen waarschijnlijk afwijken van de prognose, aangezien de veronderstelde gebeurtenissen zich veelal niet op gelijke wijze zullen voordoen als hier is aangenomen. De hieruit voortvloeiende afwijkingen kunnen van materieel belang zijn.

NEXIA

Koenen en Co Controle BV is lid van Nexia International, het wereldwijde netwerk van onafhankelijke accountants- en advieskantoren.
Toepasselijk zijn de algemene voorwaarden van Koenen en Co Controle BV. Aansprakelijkheid is beperkt overeenkomstig het in de algemene voorwaarden bepaalde.
Deze voorwaarden zijn op 24 november 2009 gedeponeerd bij griffie van de Rechtbank te Roermond onder nummer 30/2009 en worden op verzoek kosteloos toegezonden.

2. *Beperking in verspreidingskring en het gebruik*

De prognose is opgesteld voor een prospectus bij het obligatieprogramma van € 1.000.000 ter financiering van de ontwikkeling van eerstelijns zorgvastgoed en uitsluitend bestemd voor de (potentiële) investeerders in het obligatieprogramma ter financiering van de ontwikkeling van eerstelijns zorgvastgoed. Hierdoor is de prognose mogelijk niet geschikt voor andere doeleinden. Ons onderzoeksrapport is derhalve uitsluitend bestemd voor potentiële investeerders en dient niet te worden verspreid aan of te worden gebruikt door anderen.

Maastricht, 12 september 2014

Koenen en Co
CONTROLE B.V.

Drs. A.S.J.M. Koopmans RA

Bijlage: Prognose ZIO Zorgvastgoed B.V.

ONDERHUUR

ZIO Vastgoed Beheer Amby BV - MAANDABONNEMENTEN - 10-jarige huurcontracten

Locatie: Severenstraat 4A

Huurder	Huur per 01-07-2013	verhoging 0,8.%	Huur per 01-07-2014	PER MAAND Hoofdhuur per 1/7/2014 PER MAAND 97% van onderhuur	PER MAAND Hoofdhuur per 1/7/2015 indexering 2% 97% van onderhuur
Huisarts	€ 1.920,24	€ 15,36	€ 1.935,60		
Fysiotherapie	€ 1.289,31	€ 10,31	€ 1.299,62		
Totaal	**€ 3.209,55**	**€ 25,68**	**€ 3.235,23**	**€ 3.317,44**	**€ 3.383,79**

ZIO Vastgoed Beheer Amby BV - MAANDABONNEMENTEN - 10-jarige huurcontracten

Locatie: Severenplein 26 en 26a

Huurder	Huur per 01-07-2013	verhoging 0,8.%	Huur per 01-07-2014	PER MAAND Hoofdhuur per 1/7/2014 PER MAAND 97% van onderhuur	PER MAAND Hoofdhuur per 1/7/2015 indexering 2% 97% van onderhuur
Medisch.Callcentrum	€ 2.223,18	€ 17,79	€ 2.240,97		
Huisarts	€ 3.025,03	€ 24,20	€ 3.049,23		
Totaal	**€ 5.248,21**	**€ 41,99**	**€ 5.290,20**	**€ 4.971,64**	**€ 5.071,07**

ZIO Vastgoed Beheer Amby BV - JAARABONNEMENTEN - 10-jarige huurcontracten

Locatie: Severenplein 26 en 26a

Huurder	Huur per 01-07-2013	verhoging 0,8.%	Huur per 01-07-2014	PER MAAND Hoofdhuur per 1/7/2014 PER MAAND 97% van onderhuur	PER MAAND Hoofdhuur per 1/7/2015 indexering 2% 97% van onderhuur
RHZ in Zorg-parkeren / 3 plekken	€ 1.080,45	€ 8,64	€ 1.089,09		
Huisarts-parkeren / 2 plekken	€ 720,30	€ 5,76	€ 726,06		
Totaal	**€ 0**	**€ 14,41**	**€ 1.815,16**		
				€ 146,81	**€ 149,75**

ZIO Vastgoed Beheer BV - MAANDABONNEMENTEN - 10-jarige huurcontracten

Locatie: Clavecymbesltraat 53a-55a-57a-59a-61a-71a-73a-75a-77a

Huurder	Huur per 01-07-2013	verhoging 0,8.%	Huur per 01-07-2014	PER MAAND Hoofdhuur per 1/7/2014 PER MAAND 97% van onderhuur	PER MAAND Hoofdhuur per 1/7/2015 indexering 2% 97% van onderhuur
Medisch Centrum Caberg (53a-55a) kamer 2 en 4	€ 1.181,71	€ 9,45	€ 1.191,16		
Logopedie (53a-55a) kamer 3	€ 400,27	€ 3,20	€ 403,47		
Logopedie (53a-55a) kamer 4	€ 638,60	€ 5,11	€ 643,71		
Prima Riagg (53a-55a) kamer 5	€ 448,31	€ 3,59	€ 451,90		
Dietiek (53a-55a) kamer 3	€ 266,85	€ 2,13	€ 268,98		
TOTAAL HUISARTSENDEPENDANCE (53a-55)	€ 2.935,74	€ 23,49	€ 2.959,23		
Fysiotherapie (57a-59a)	€ 2.773,72	€ 22,19	€ 2.795,91		
Dietiek 61 a	€ 2.320,44	€ 18,56	€ 2.339,00		
Stadspoli West (71a-77a)		€ 51,80	€ 6.526,53		
	€ 5.094,16	€ 92,55	€ 11.661,44		
Totaal	**€ 8.029,90**	**€ 116,04**	**€ 14.620,67**	**€ 13.934,00**	**€ 14.212,68**

ONDERHUUR (vervolg)

ZIO Vastgoed Beheer BV - MAANDABONNEMENTEN - 10-jarige huurcontracten					
Locatie: Marconistraat 1-1a-3-3a					
Huurder	**Huur per 01-07-2013**	**verhoging 0,8%**	**Huur per 01-07-2014**		
Huisartsen (2x)	€ 4.639,37	€ 37,11	€ 4.676,48		
Fysiotherapeuten (2x)	€ 2.249,62	€ 18,00	€ 2.267,62		
Logopedie	€ 1.078,34	€ 8,63	€ 1.086,97		
GroenekruisDomicura	€ 780,36	€ 6,24	€ 786,60		
Totaal	**€ 8.747,69**	**€ 69,98**	**€ 8.817,67**	**€ 8.313,66**	**€ 8.479,93**

ZIO Vastgoed Beheer BV - MAANDABONNEMENTEN - 10-jarige huurcontracten					
Scharn	eigen ruimte	algemene ruimte	Totaal huur		
Dietiek (4B05)	€ 758,37	€ 146,16	€ 904,53		
Huisartsenpraktijk (nr 4B02)	€ 2.738,13	€ 504,41	€ 3.242,54		
Huisartsenpraktijk (nr 4A02)	€ 3.806,72	€ 733,68	€ 4.540,40		
Fysiotherapie (nr 4B01)	€ 3.962,13	€ 763,63	€ 4.725,76		
Logopedie (nr 4B02)	€ 1.153,15	€ 222,25	€ 1.375,40		
Gehoorcentrum (nr 4C02)	€ 2.052,06	€ 395,50	€ 2.447,56		
Apotheek (nr 4A01)	€ 1.427,52	€ 379,22	€ 1.806,74		
GGD-RAV (nr 2)	€ 11.208,84	€ 8.936,87	€ 20.145,71		
GGD Kantoren (nr 4B04)	€ 1.115,25	€ 214,95	€ 1.330,20		
Tandarts (nr 4A03)	€ 3.316,01	€ 639,10	€ 3.955,11		
Stadspoli Oost (nr 4C01)	€ 7.791,88	€ 1.501,75	€ 9.293,63		
Totaal	**€ 39.330,06**	**€ 14.437,52**	**€ 53.767,58**	**€ 52.154,55**	**€ 53.197,64**

ZIO Vastgoed Beheer BV - JAARABONNEMENTEN - 10-jarige huurcontracten					
Scharn	parkeren excl. BTW				
Dietiek (4B05)	€ 363,03				
Huisartsenpraktijk (nr 4B02)	€ 726,06				
Huisartsenpraktijk (nr 4A02)	€ 1.815,15				
Fysiotherapie (nr 4B01)	€ 1.452,12				
Logopedie (nr 4B02)	€ 1.452,12				
Gehoorcentrum (nr 4C02)	€ 726,06				
Apotheek (nr 4A01)	€ 726,06				
GGD-RAV (nr 2)	€ 15.423,74				
GGD Kantoren (nr 4B04)	€ -				
Tandarts (nr 4A03)	€ 1.815,15				
Stadspoli Oost (nr 4C01)	€ 3.630,30				
Totaal	**€ 28.129,79**		**€ 2.273,82**	**€ 2.319,30**	
	€ 2.344,15 per maand		jan-juni 2015	juli-dec 2015	
	per maand		€ 85.111,92	€ 86.814,16	
	maand -> jaar		x 6	x 6	
	Totaal		**€ 510.671,52**	**€ 520.884,95**	**€ 1.031.556**
					+
	Geschatte opbrengst betaald parkeren				€ 80.000
					€ 1.111.556
					conform prognose

ZIO Zorgvastgoed B.V.
Wilhelminasingel 81
6221 BG Maastricht
tel 043 – 3506910
fax 043 – 3506920
www.financieringzorgvastgoed.nl