

Stichting Transparantie Vastgoedfondsen

gevestigd te Naarden

Jaarrekening 2010

Stichting Transparantie Vastgoedfondsen

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>Pagina</u>
Jaarrekening	
Bestuursverslag	3
Balans per 31 December 2010	5
Winst- en verliesrekening over 2010	6
Toelichting op de Jaarrekening	7

Stichting Transparantie Vastgoedfondsen

BESTUURSVERSLAG

Hierbij presenteert het Bestuur de jaarrekening van Stichting Transparantie Vastgoedfondsen voor het jaar 2010.

Activiteiten van de stichting

De stichting heeft ten doel de bevordering van transparantie en vergelijkbaarheid van de prospectusinformatieverstrekking aan particuliere beleggers van in Nederland aangeboden niet beursgenoteerde vastgoedbeleggingsfondsen. Aanbieders van dergelijke fondsen kunnen zich als contribuant aansluiten bij de stichting, tegen betaling van een jaarbijdrage.

Contribuanten hebben onder meer de verplichting de door hen uit te brengen prospectussen te laten toetsen door de stichting, normaliter tegen betaling van een toetsingsfee. De stichting publiceert de uitkomsten van deze toetsingen door middel van een toetsingsbrief op haar website.

De stichting toetst prospectussen op naleving van bepalingen zoals opgenomen in de STV-Standaarden. De STV-Standaarden zijn door de stichting opgesteld, worden van tijd tot tijd gewijzigd, en geven eisen en richtlijnen weer voor de inhoud en samenstelling van een prospectus, ter wille van de transparantie ervan. De stichting is een zelfreguleringsinitiatief, de STV-Standaarden hebben niet de kracht van wettelijke bepalingen.

Ontwikkelingen in 2010

Het aantal contribuanten heeft zich sinds de oprichting van de stichting als volgt ontwikkeld:

Per 31 december 2007	20
Per 31 december 2008	24
Per 31 december 2009	19
Per 31 december 2010	21

Gedurende 2010 is de aansluiting als contribuant van Haerzathe beëindigd en is een overeenkomst tot contribuantschap aangegaan met Middle Europe Investments, ING Real Estate Finance en SNS Property Finance.

Het aantal door de stichting uitgevoerde toetsingen van prospectussen heeft zich sinds de oprichting van de stichting als volgt ontwikkeld:

Gedurende 2007	4
Gedurende 2008	22
Gedurende 2009	8
Gedurende 2010	20

Voor een aantal van deze toetsingen is de toetsingsbrief niet (meer) op de website van STV geplaatst. Voor een deel is de oorzaak hiervan gelegen in het intrekken van het prospectus door de aanbieder (wegens gebrek aan belangstelling in de markt voor het te plaatsen beleggingsproduct of andere oorzaken, op instigatie van de aanbieder). Voor een ander deel zijn toetsingsbrieven bij prospectussen door de stichting zelf van de website verwijderd, in de regel als voortvloeiend van het beëindigen van de aansluiting als contribuant met een aanbieder. De stichting publiceert op enig moment slechts toetsingsbrieven, behorende bij prospectussen afkomstig van contribuanten, niet van voormalige contribuanten.

Per 31 december 2010 stonden toetsingsbrieven op de STV website vermeld:

voortvloeiende uit toetsingen in 2007:	2
voortvloeiende uit toetsingen in 2008:	9
voortvloeiende uit toetsingen in 2009:	6
voortvloeiende uit toetsingen in 2010:	16
totaal	<u>33</u>

Resultaat

Het resultaat over het jaar 2010 bedraagt EUR 28,633 negatief (2009: EUR 23,989 positief).

Toekomstperspectief

De huidige activiteiten zullen worden doorgezet gedurende het volgende financiële jaar

Het bestuur

R.M. Weisz

P.K.H. Krom

L.H.W.M. de Vries

Naarden, 18 februari 2011

Stichting Transparantie Vastgoedfondsen

Balans per 31 december 2010

(na voorstel resultaatbestemming en uitgedrukt in euro's)

		<u>2010</u>	<u>2009</u>
Activa			
VASTE ACTIVA			
Materiële vaste activa	3	3.298	4.571
VLOTTENDE ACTIVA			
Vorderingen	4	21.578	247.675
Liquide middelen		<u>158.847</u>	<u>182.260</u>
		<u>180.425</u>	<u>429.935</u>
		<u>183.723</u>	<u>434.506</u>
Passiva			
STICHTINGSVERMOGEN			
Reserve	5	98.625	127.258
KORTLOPENDE SCHULDEN			
	6	<u>85.098</u>	<u>307.248</u>
		<u>183.723</u>	<u>434.506</u>

Stichting Transparantie Vastgoedfondsen

Winst- en verliesrekening over 2010

(in euro's)

		<u>2010</u>	<u>2009</u>
OPRENGSTEN			
Opbrengsten	7	227.500	235.500
Directe kosten	8	<u>17.447</u>	<u>1.733</u>
		<u>210.053</u>	<u>233.767</u>
BEDRIJFSKOSTEN			
Bestuurders-/directie vergoedingen	9	177.593	160.404
Sociale lasten	10	11.044	6.576
Afschrijvingen	11	1.273	1.154
Overige bedrijfskosten	12	<u>52.011</u>	<u>47.056</u>
		<u>241.921</u>	<u>215.190</u>
BEDRIJFSRESULTAAT		(31.868)	18.577
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	13	<u>3.235</u>	<u>5.412</u>
RESULTAAT		<u><u>(28.633)</u></u>	<u><u>23.989</u></u>

Stichting Transparantie Vastgoedfondsen

Toelichting op de Jaarrekening 2010

(in Euro's)

1. Algemeen

De stichting is opgericht op 9 juni 2006 naar Nederlands recht.

2. Grondslagen voor de waardering en resultaatbepaling

(a) Algemeen

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met in Nederland algemeen aanvaarde verslaggevingsregels. De jaarrekening is opgesteld in euro's. Activa en passiva worden gewaardeerd tegen nominale waarde, tenzij een andere waarderinggrondslag is vermeld.

(b) Materiële vaste activa

Materiële vaste activa worden gewaardeerd tegen historische kostprijs verminderd met lineair bepaalde afschrijvingen. De afschrijvingen geschieden overeenkomstig de geschatte economische levensduur en zijn berekend op basis van de aanschafwaarde verminderd met de geschatte residuwaarde.

(c) Vorderingen

Vorderingen worden gewaardeerd op de nominale waarde onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen voor oninbaarheid.

(d) Kortlopende schulden

De kortlopende schulden hebben een verwachte looptijd van maximaal één jaar.

Stichting Transparantie Vastgoedfondsen

Toelichting op de Jaarrekening 2010

(in Euro 's)

3. MATERIELE VASTE ACTIVA

De mutaties in de materiële vaste activa worden als volgt weergegeven:

	<u>Inventaris</u>	<u>Hard & software</u>	<u>Totaal</u>
Saldo 1 januari 2010	3.817	754	4.571
Afschrijvingen	<u>(1.114)</u>	<u>(159)</u>	<u>(1.273)</u>
Saldo 31 december 2010	<u>2.703</u>	<u>595</u>	<u>3.298</u>
Cumulatieve afschrijvingen	<u>2.869</u>	<u>198</u>	<u>3.067</u>
Afschrijvingspercentage	<u>20%</u>	<u>20%</u>	

4. VORDERINGEN

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Debiteuren	5.031	192.098
Geactiveerde aanloopkosten	5.000	43.000
Omzetbelasting	4.016	--
Overlopende activa	<u>7.531</u>	<u>12.577</u>
	<u>21.578</u>	<u>247.675</u>

Geactiveerde aanloopkosten

STV is medio 2006 opgericht en heeft de periode 2006 / 2007 met name besteed voor de inrichting van haar eigen organisatie en voor ontwikkeling van een toetsingskader voor prospectussen voor vastgoedaanbiedingen. Per ultimo 2007 heeft STV van alle bestedingen in de jaren 2006 en 2007 een bedrag ad € 100.000 vastgesteld als aanloopkosten, zijnde eenmalige kosten, niet direct voortvloeiend uit haar normale activiteiten. Deze aanloopkosten worden, te rekenen vanaf 1 januari 2008, in rekening gebracht in drie jaarlijkse termijnen van € 1.000 per contribuant, aan alle contribuanten welke bij STV zijn of nog zullen worden aangesloten, in de jaren 2008, 2009 en 2010.

De groei in het aantal contribuanten in deze jaren is ontoereikend gebleken voor facturatie van het volledige bedrag aan aanloopkosten. In 2010 is om die reden een bedrag ad € 19.000 afgeboekt (2009: € 12.000). Het per 31 december 2010 resterende bedrag aan geactiveerde aanloopkosten ad € 5.000 zal worden gefactureerd in 2011 voor € 4.000 en in 2012 voor € 1.000.

Stichting Transparantie Vastgoedfondsen

Toelichting op de Jaarrekening 2010

(in Euro's)

5. STICHTINGSVERMOGEN

	Reserve	Onverdeeld resultaat	Totaal
Saldo per 1 januari 2010	127.258	--	127.258
Resultaat boekjaar	--	(28.633)	(28.633)
Resultaatbestemming: Conform besluit bestuur	(28.633)	28.633	--
Saldo per 31 december 2010	<u>98.625</u>	<u>--</u>	<u>98.625</u>

6. KORTLOPENDE SCHULDEN

	2010	2009
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.733	29.699
Overlopende passiva	83.365	277.549
	<u>85.098</u>	<u>307.248</u>
Belastingen en premies sociale verzekeringen		
Omzetbelasting	--	28.005
Loonheffing	1.733	1.694
	<u>1.733</u>	<u>29.699</u>
Overlopende passiva		
Reeds gefactureerde jaarbijdragen en aandeel aanloopkosten	--	171.000
Reservering beoordeling derden	76.000	102.000
Deelname symposium	1.059	--
Overige schulden	6.306	4.549
	<u>83.365</u>	<u>277.549</u>

Stichting Transparantie Vastgoedfondsen

Toelichting op de Jaarrekening 2010

(in Euro's)

Reservering beoordeling derden

Een aantal contribuanten hebben in 2006 en 2007 een bijdrage betaald in het startkapitaal van STV. In ruil daarvoor hebben deze contribuanten een recht gekregen om een overeengekomen aantal door hen uit te geven prospectussen te laten toetsen door STV om niet. Deze rechten op toetsingen om niet gelden tot en met 31 december 2015, op welke datum eventueel niet benutte toetsingsrechten zullen vervallen. Per 31 december 2010 staan rechten uit voor 38 prospectustoetsingen om niet (per 31 december 2009: 51). Deze toetsingen zijn als verplichting van STV opgenomen tegen een waarde van € 2,000 per toetsing zijnde de geschatte kosten van een prospectustoetsing, voorzover STV deze aan derden verschuldigd is.

Gedurende het jaar 2010 zijn 13 rechten op prospectustoetsingen om niet door de betreffende contribuanten benut (2009: 4), en is geen reservering voor toetsingen vrijgevallen, in verband met beëindigingen van aansluitingen als contribuant (2009: 9). Uit hoofde hiervan is geen bedrag van de reservering vrijgevallen (2009: € 26.000).

7. OPBRENGSTEN

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Ontvangen jaarbijdragen	162.000	187.000
Toetsingsfees prospectussen	39.500	22.500
Vrijval uit reservering beoordeling derden	26.000	26.000
	<u>227.500</u>	<u>235.500</u>

8. DIRECTE KOSTEN

Toetsingskosten prospectussen	<u>17.447</u>	<u>1.733</u>
-------------------------------	---------------	--------------

9. BESTUURDERS-/DIRECTIE VERGOEDINGEN

Bestuursvergoedingen	43.500	37.500
Vergoedingen Raad van Advies	4.250	--
Vergoedingen directie	75.438	68.580
Brutolonen en -salarissen	40.522	39.600
Onkostenvergoedingen	10.068	10.276
Kilometervergoedingen	3.815	4.448
	<u>177.593</u>	<u>160.404</u>

Stichting Transparantie Vastgoedfondsen

Toelichting op de Jaarrekening 2010

(in Euro's)

10. SOCIALE LASTEN

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Sociale lasten	6.689	6.576
Overige personeelskosten	<u>4.355</u>	<u>--</u>
	<u>11.044</u>	<u>6.576</u>

11. AFSCHRIJVINGEN

Inventaris	1.114	1.114
Hard & software	<u>159</u>	<u>40</u>
	<u>1.273</u>	<u>1.154</u>

12. OVERIGE BEDRIJFSKOSTEN

Huisvestingskosten	6.455	5.755
Voorziening dubieuze debiteuren	(6.000)	--
Afwaardering geactiveerde aanloopkosten	19.000	12.000
Algemene kosten	<u>32.556</u>	<u>29.301</u>
	<u>52.011</u>	<u>47.056</u>
Huisvestingskosten		
Huur kantoor	<u>6.455</u>	<u>5.755</u>

Stichting Transparantie Vastgoedfondsen

Toelichting op de Jaarrekening 2010

(in Euro's)

Algemene kosten

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Verzekeringen algemeen	14.889	13.927
Administratie- en accountantskosten	6.283	4.480
Notaris- en advocaatkosten	--	1.429
Telecommunicatie	1.399	1.621
Kantoorbenodigdheden	1.203	3.123
Automatiseringskosten	2.816	1.998
Overige algemene kosten	<u>5.966</u>	<u>2.723</u>
	<u>32.556</u>	<u>29.301</u>

13. RENTEBATEN

Bankrente ING Bank	<u>3.235</u>	<u>5.412</u>
--------------------	--------------	--------------

Bestuur

R.M. Weisz

P.K.H. Krom

L.H.W.M. de Vries

Naarden, 18 februari 2011