

# **Stichting Transparantie Vastgoedfondsen**

gevestigd te Amsterdam

**Jaarrekening 2009**

# Stichting Transparantie Vastgoedfondsen

<b><u>INHOUDSOPGAVE</u></b>	<b><u>Pagina</u></b>
Jaarrekening	
Bestuursverslag	3
Balans per 31 December 2009	5
Winst- en verliesrekening over 2009	6
Toelichting op de Jaarrekening	7

# Stichting Transparantie Vastgoedfondsen

## BESTUURSVERSLAG

Hierbij presenteert het Bestuur de jaarrekening van Stichting Transparantie Vastgoedfondsen voor het jaar 2009.

### 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 2009

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 1 januari 2010	19

In 2009 is met 2 aanbieders van vastgoedbeleggingsfondsen een overeenkomst tot contribuantschap aangegaan (Homburg Participaties en Nedvim) en is met 7 contribuanten de aansluiting beëindigd (Aefides, Bouwhuis Vastgoed, Can-Am Group, Dutch Global Investors, ECC, Regge Vastgoed en Schild Holland Fonds).

Per 1 januari 2010 is de aansluiting als contribuant van Haerzathe beëindigd en is een overeenkomst tot contribuantschap aangegaan met MEI.

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

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 voortvloeisel 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 2009 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
totaal	<u>17</u>

### **Resultaat**

Het resultaat over het jaar 2009 bedraagt EUR 23,989 (2008: EUR 1,114 negatief).

### **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

Amsterdam, 4 maart 2010

# Stichting Transparantie Vastgoedfondsen

Balans per 31 december 2009

(na voorstel resultaatbestemming en uitgedrukt in euro's)

		<u>2009</u>	<u>2008</u>
<b>Activa</b>			
<b>VASTE ACTIVA</b>			
Materiële vaste activa	3	<u>4,571</u>	<u>4,931</u>
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>			
Vorderingen	4	247,675	359,529
Liquide middelen		<u>182,260</u>	<u>143,816</u>
		<u>429,935</u>	<u>503,345</u>
		<u>434,506</u>	<u>508,276</u>
<b>Passiva</b>			
<b>STICHTINGSVERMOGEN</b>			
Reserve	5	<u>127,258</u>	<u>103,269</u>
		127,258	103,269
<b>KORTLOPENDE SCHULDEN</b>			
	6	<u>307,248</u>	<u>405,007</u>
		<u>434,506</u>	<u>508,276</u>

# Stichting Transparantie Vastgoedfondsen

## Winst- en verliesrekening over 2009

(in euro's)

		<u>2009</u>	<u>2008</u>
<b>OPRENGSTEN</b>			
Opbrengsten	7	235,500	215,000
Directe kosten	8	<u>1,733</u>	<u>35,403</u>
		<u>233,767</u>	<u>179,597</u>
<b>BEDRIJFSKOSTEN</b>			
Bestuurders-/directie vergoedingen	9	160,404	138,403
Sociale lasten	10	6,576	2,492
Afschrijvingen	11	1,154	640
Overige bedrijfskosten	12	<u>47,056</u>	<u>43,751</u>
		<u>215,190</u>	<u>185,286</u>
<b>BEDRIJFSRESULTAAT</b>		18,577	(5,689)
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	13	<u>5,412</u>	<u>4,575</u>
<b>RESULTAAT</b>		<u><u>23,989</u></u>	<u><u>(1,114)</u></u>

# Stichting Transparantie Vastgoedfondsen

## Toelichting op de Jaarrekening 2009

(in Euro's)

### 1. Algemeen

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

Voor vergelijkingsdoeleinden is de presentatie en classificatie van cijfers 2008 aangepast aan die, gevolgd in 2009.

### 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 2009

(in Euro 's)

### 3. MATERIELE VASTE ACTIVA

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

	<u>Inventaris</u>	<u>Hard &amp; software</u>	<u>Totaal</u>
Saldo 1 januari 2009	4,931	--	4,931
Investeringsen	--	794	794
Afschrijvingen	<u>(1,114)</u>	<u>(40)</u>	<u>(1,154)</u>
Saldo 31 december 2009	<u>3,817</u>	<u>754</u>	<u>4,571</u>
Cumulatieve afschrijvingen	<u>1,754</u>	<u>40</u>	<u>1,794</u>
Afschrijvingspercentage	<u>20%</u>	<u>20%</u>	

### 4. VORDERINGEN

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Debiteuren	192,098	273,861
Geactiveerde aanloopkosten	43,000	78,000
Overlopende activa	<u>12,577</u>	<u>7,668</u>
	<u>247,675</u>	<u>359,529</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. Indien en voorzover de groei in het aantal contribuanten in deze jaren ontoereikend zou zijn voor facturatie van het volledige bedrag aan aanloopkosten, zou per ultimo 2012 een niet terug te verdienen bedrag resterend. In 2009 is voor dit mogelijke risico een voorziening getroffen van € 12,000 (2008: nihil).

# Stichting Transparantie Vastgoedfondsen

## Toelichting op de Jaarrekening 2009

(in Euro's)

### 5. STICHTINGSVERMOGEN

	<u>Reserve</u>	<u>Onverdeeld resultaat</u>	<u>Totaal</u>
Saldo per 1 januari 2009	103,269	--	103,269
Resultaat boekjaar	--	23,989	23,989
Resultaatbestemming:			
Conform besluit bestuur	<u>23,989</u>	<u>(23,989)</u>	<u>--</u>
Saldo per 31 december 2009	<u>127,258</u>	<u>--</u>	<u>127,258</u>

### 6. KORTLOPENDE SCHULDEN

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Belastingen en premies sociale verzekeringen	29,699	41,468
Overlopende passiva	<u>277,549</u>	<u>363,539</u>
	<u>307,248</u>	<u>405,007</u>
<b>Belastingen en premies sociale verzekeringen</b>		
Omzetbelasting	28,005	39,889
Loonheffing	<u>1,694</u>	<u>1,579</u>
	<u>29,699</u>	<u>41,468</u>
<b>Overlopende passiva</b>		
Reeds gefactureerde jaarbijdragen en aandeel aanloopkosten	171,000	218,500
Reservering beoordeling derden	102,000	128,000
Overige schulden	<u>4,549</u>	<u>17,039</u>
	<u>277,549</u>	<u>363,539</u>

# Stichting Transparantie Vastgoedfondsen

## Toelichting op de Jaarrekening 2009

(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 2009 staan rechten uit voor 51 prospectustoetsingen om niet (per 31 december 2008: 64). 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 2009 zijn 4 rechten op prospectustoetsingen om niet door de betreffende contribuanten benut (2008: 16), en is de reservering voor 9 toetsingen vrijgevallen, in verband met beëindigingen van aansluitingen als contribuant (2008: 0). Uit hoofde hiervan is een bedrag ad € 26.000 van de reservering vrijgevallen (2008: € 32.000) en ten gunste van de winst- en verlies rekening gebracht (verantwoord onder opbrengsten).

### 7. OPBRENGSTEN

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Ontvangen jaarbijdragen	187,000	158,000
Toetsingsfees prospectussen	22,500	25,000
Vrijval uit reservering beoordeling derden	<u>26,000</u>	<u>32,000</u>
	<u>235,500</u>	<u>215,000</u>

### 8. DIRECTE KOSTEN

Toetsingskosten prospectussen	<u>1,733</u>	<u>35,403</u>
-------------------------------	--------------	---------------

### 9. BESTUURDERS-/DIRECTIE VERGOEDINGEN

Vergoedingen dagelijks bestuur	68,580	68,955
Bestuursvergoedingen	37,500	36,250
Brutolonen en -salarissen	39,600	19,922
Onkostenvergoedingen	10,276	6,546
Kilometervergoedingen	4,448	3,667
Overige vergoedingen	<u>--</u>	<u>3,063</u>
	<u>160,404</u>	<u>138,403</u>

# Stichting Transparantie Vastgoedfondsen

## Toelichting op de Jaarrekening 2009

(in Euro's)

### 10. SOCIALE LASTEN

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Sociale lasten	6,576	2,381
Verzuimverzekering	--	111
	<u>6,576</u>	<u>2,492</u>

### 11. AFSCHRIJVINGEN

Inventaris	1,114	640
Hard & software	40	--
	<u>1,154</u>	<u>640</u>

### 12. OVERIGE BEDRIJFSKOSTEN

Huisvestingskosten	5,755	6,952
Voorziening dubieuze debiteuren	--	2,500
Afwaardering geactiveerde aanloopkosten	12,000	--
Algemene kosten	29,301	34,299
	<u>47,056</u>	<u>43,751</u>

#### **Huisvestingskosten**

Huur kantoor	5,755	6,014
Huur parkeerplaatsen	--	231
Overige huisvestingskosten	--	707
	<u>5,755</u>	<u>6,952</u>

# Stichting Transparantie Vastgoedfondsen

## Toelichting op de Jaarrekening 2009

(in Euro 's)

### Algemene kosten

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Verzekeringen algemeen	13,927	8,582
Administratie- en accountantskosten	4,480	8,440
Notaris- en advocaatkosten	1,429	4,203
Telecommunicatie	1,621	3,611
Kantoorbenodigdheden	3,123	3,274
Automatiseringskosten	1,998	2,470
Overige algemene kosten	<u>2,723</u>	<u>3,719</u>
	<u>29,301</u>	<u>34,299</u>

### 13. RENTEBATEN

Bankrente ING Bank	<u>5,412</u>	<u>4,575</u>
--------------------	--------------	--------------

### Bestuur

R.M. Weisz

P.K.H. Krom

L.H.W.M. de Vries

Amsterdam, 4 maart 2010