

ANNEXUM

**ZORGVESTE
DE PELIKAAN C.V.**

JAARBERICHT 2011

Beherend Venoot

Dutchveste Beheer B.V.
WTC, G-Toren
Strawinskylaan 485
1077 XX Amsterdam

Beheerder

Annexum Beheer B.V.
WTC, G-Toren
Strawinskylaan 485
1077 XX Amsterdam

Bewaarder

Stichting Bewaarder
Dutchveste
Claude Debussylaan 24
1082 MD Amsterdam

INHOUDSOPGAVE

	Pagina
1. Kerncijfers	3
2. Verslag van de Beheerder	4
3. Jaarrekening	6
3.1 Balans	7
3.2 Winst- en verliesrekening	8
3.3 Kasstroomoverzicht	9
3.4 Toelichting op de jaarrekening	10
3.4.1 Algemeen	10
3.4.2 Grondslagen voor de waardering van activa en passiva	10
3.4.3 Grondslagen van de resultaatbepaling	11
3.4.4 Balans	12
3.4.5 Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen	14
3.4.6 Winst- en verliesrekening	15
4 Overige gegevens	17
5 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	18

1. KERNCIJFERS

Kerncijfers	4 okt 2010
	31 dec 2011
Netto resultaat voor afschrijving in EUR	410.310
Per participatie in EUR	14.149
	ultimo 2011
Aantal uitstaande participaties	29
Intrinsieke waarde per participatie in EUR	145.190
Rendement per participatie vanaf oprichting	ultimo 2011
Gemiddeld enkelvoudig exploitatieresultaat per jaar	7,6%
Totaal uitgekeerd / besloten uit te keren vanaf oprichting in EUR	11.750
Gemiddeld uitgekeerd in % per jaar	6,3%

2. VERSLAG VAN DE BEHEERDER

Algemeen

Het kantoorgebouw "De Pelikaan", waarin dit Fonds belegt, is in 2001 gebouwd en is volledig verhuurd aan zorggerelateerde huurders. De hoofdhuurder is Stichting Sanquin Bloedvoorziening. Door de unieke ligging bij het Centraal Station van Leiden, de ligging van het gebouw op het Biosciencepark, de unieke verbondenheid met het Leids Universiteits Medisch Centrum (LUMC) via een loopbrug en de geboden faciliteiten (laboratoria-voorzieningen) is het gebouw erg in trek bij zorggerelateerde huurders. Het Leiden Bio Science Park is uitgeroepen tot beste biosciencepark 2009 van Nederland.

Resultaten

Het resultaat in dit verslag omvat de periode 4 oktober 2010 tot en met 31 december 2011.

Het netto resultaat voor afschrijvingen bedraagt over bovengenoemde periode EUR 410.310 en ligt, naar rato, in lijn met de prognose zoals weergegeven in het prospectus.

Het eigen vermogen voor uitkeringsbesluit is in 2011 afgenomen met EUR 139.494. Dit is veroorzaakt door een positief netto resultaat na afschrijvingen van EUR 85.256 minus het uitgekeerde interim-dividend van EUR 224.750 (EUR 7.750 per participatie) in april en augustus 2011.

Per saldo nam de intrinsieke waarde per participatie af van EUR 150.000 tot EUR 145.190. Hierin is de voorgestelde slotuitkering over boekjaar 2011 niet verwerkt.

Uitkering

Over het verlengde boekjaar 2011 wordt voorgesteld om conform prospectus een bedrag van EUR 11.750 per participatie uit te keren. Dit komt overeen met 6,3% per participatie. Van dit bedrag is in april 2011 EUR 4.750 en in augustus 2011 EUR 3.000 per participatie uitgekeerd. De slotuitkering (EUR 4.000 per participatie) is uitgekeerd in februari 2012.

Verhuursituatie

Afgelopen jaar is er overeenstemming bereikt voor de verhuur van twee verdiepingen (totaal ca. 1.000m²). ServiceXS heeft haar contract verlengd tot 30 september 2016. Zij zal echter nog maar één verdieping huren. De ander verdieping is per 1 oktober 2011 verhuurd aan een nieuwe huurder: Cell Signaling Technology Europe (CSTE). Dit contract loopt tot 30 september 2014. CSTE is een Amerikaans bedrijf gespecialiseerd in het vervaardigen van antistoffen.



Afbeelding 1: Kantoorgebouw "De Pelikaan"

Met de verhuur van de twee verdiepingen is het gebouw De Pelikaan wederom voor 3 jaar zeker gesteld van 100% bezetting. De gewogen looptijd van alle huurcontracten bedraagt hierbij per 1 januari 2012 nog ruim 8 jaar.

Vooruitzichten

De vooruitzichten voor komend jaar zijn goed. Het object is volledig verhuurd. Tevens zijn een aantal groot onderhoudswerkzaamheden uitgevoerd: afgelopen jaar zijn alle kozijnen aan de buitenkant geschilderd en hebben er diverse werkzaamheden plaatsgevonden aan de elektra (tussenmeters elektra), de fietsenstalling en zijn er diverse onderhoudscontracten omgezet. Tevens worden er door verschillende initiatieven lagere servicekosten (voor de huurders) gerealiseerd, wat de aantrekkelijkheid van het object ten goede komt.

Amsterdam, 5 april 2012

Annexum Beheer B.V.

H.W. Boissevain
R.G. de Weerd

3. JAARREKENING

- Balans
- Winst-en-verliesrekening
- Kasstroomoverzicht
- Toelichting op de jaarrekening

3.1 BALANS

(voor resultaatbestemming)

(Bedragen in euro's)

31 dec 2011

Activa

Beleggingen

Onroerend goed in exploitatie (1) 9.161.096

Vorderingen

(2) 35.871

Overige activa

Immateriële vaste activa (3) 464.067

Liquide middelen 651.376

10.312.410

Passiva

Eigen vermogen

(4)

Kapitaal 4.350.000

Wettelijke reserve 464.067

Overige reserve (464.067)

Resultaat boekjaar 85.256

Uitkeringen (224.750)

4.210.506

Langlopende schulden

(5) 5.660.000

Kortlopende schulden

(6) 441.904

10.312.410

3.2 WINST-EN VERLIESREKENING

(Bedragen in euro's)

		4 okt 2010
		31 dec 2011
Opbredngen uit beleggingen		
Omzet	(7)	893.493
Exploitatiekosten	(8)	108.479
Niet-verrekenbare btw		12.875
Netto huuropbredngen		<u>772.139</u>
Overige bedrijfsopbrengsten	(9)	1.449
Som der bedrijfsopbrengsten		<u>773.588</u>
Bedrijfslasten		
Rentelasten	(10)	312.760
Beheerkosten	(11)	26.805
Afschrijvingen	(12)	325.054
Overige bedrijfslasten	(13)	23.713
Som der bedrijfslasten		<u>688.332</u>
Netto resultaat		<u><u>85.256</u></u>

3.3 KASSTROOMOVERZICHT

(Bedragen in euro's)

	4 okt 2010
	31 dec 2011
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten	
Netto resultaat	85.256
Aankopen materiële vaste activa	(9.331.461)
Investeringen in immateriële vaste activa	(618.756)
Afschrijvingen	325.054
Mutatie vorderingen	(35.871)
Mutatie kortlopende schulden	381.904
Totale kasstroom uit beleggingsactiviteiten	<u>(9.193.874)</u>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	
Ontvangen bij uitgifte participaties	4.350.000
Uitkeringen aan participanten	(224.750)
Ontvangst uit langlopende leningen	5.790.000
Aflossing langlopende lening	(70.000)
Totale kasstroom uit financieringsactiviteiten	<u>9.845.250</u>
Netto kasstroom	<u><u>651.376</u></u>
Geldmiddelen per 4 oktober 2010	-
Geldmiddelen per 31 december 2011	<u>651.376</u>
Mutatie geldmiddelen	<u><u>651.376</u></u>

3.4. TOELICHTING OP DE JAARREKENING

Activiteiten

De activiteiten van Zorgveste De Pelikaan C.V., statutair gevestigd te Amsterdam op de Strawinskylaan 485, bestaan voornamelijk uit beleggen in onroerende zaken met als doel een aantrekkelijk rendement te realiseren.

De vennootschap is opgericht per 4 oktober 2010. Het eerste boekjaar is verlengd en loopt van 4 oktober 2010 tot en met 31 december 2011. Om die reden ontbreken de vergelijkende cijfers in de jaarrekening.

3.4.1 ALGEMEEN

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de grondslagen voor financiële verslaggeving van Titel 9 Boek 2 van het in Nederland geldende Burgerlijk Wetboek (BW).

De jaarrekening is opgesteld in euro's.

De belangrijkste grondslagen voor waardering en resultaatbepaling worden hierna weergegeven.

De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten. Voor zover niet anders vermeld, worden de activa en passiva opgenomen tegen nominale waarde.

Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop 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.

Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten worden primaire financiële instrumenten verstaan, zoals vorderingen en schulden. Voor de grondslagen van primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost.

3.4.2 GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

Vastgoedobjecten

Vastgoedobjecten worden gewaardeerd op verkrijgingprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingprijs, rekening houdend met een eventuele residuwaarde. De geschatte technische levensduur is langer dan de economische levensduur daar de economische levensduur gelijk is gesteld aan de looptijd van de beleggingsinstelling.

Bij de bepaling van de residuwaarde wordt een inschatting gemaakt van de huidige waarde van het object indien de geschatte economische levensduur is bereikt; indien deze waarde nagenoeg gelijk is aan de verkrijgingprijs zal de afschrijving nul bedragen.

Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming. De economische levensduur en de afschrijvingsmethode worden aan het einde van elk boekjaar opnieuw beoordeeld.

Geactiveerde aankoopkosten

De geactiveerde aankoopkosten worden gewaardeerd op het bedrag van de bestede kosten, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen. De jaarlijkse afschrijvingen bedragen een 20% van de bestede kosten.

Vorderingen

Vorderingen worden gewaardeerd tegen nominale waarde onder aftrek van een voorziening van oninbaarheid.

Immateriële vaste activa

De oprichtingskosten worden geactiveerd en over een periode van 5 jaar lineair afgeschreven.

Langlopende schulden

Rentedragende leningen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen reële waarde, verminderd met de kosten die samenhangen met het aangaan van de rentedragende leningen. Na de eerste verwerking worden de rentedragende leningen verantwoord tegen geamortiseerde kostprijs, waarbij een eventueel verschil tussen de kostprijs en de af te lossen schuld in de winst-en-verliesrekening over de looptijd van de rentedragende lening wordt verantwoord. Rentedragende schulden met een looptijd van meer dan één jaar worden verantwoord onder de langlopende schulden. Eventuele aflossingen op rentedragende leningen binnen één jaar worden verantwoord onder de kortlopende schulden.

3.4.3 GRONDSLAGEN VAN DE RESULTAATBEPALING

Resultaatbepaling

De netto-omzet wordt bepaald op basis van de gefactureerde omzet (exclusief belastingen). Bedrijfslasten worden ten laste van de omzet gebracht in het jaar waarin de daarmee verband houdende opbrengst is verantwoord.

Overige opbrengsten en kosten worden toegerekend aan de periode waarop zij betrekking hebben.

Belastingen

Zorgveste De Pelikaan C.V. is voor fiscale doeleinden transparant aangezien de participaties niet vrij verhandelbaar zijn. Dit betekent dat de vennootschap niet belastingplichtig is voor de vennootschapsbelasting.

Vanwege de fiscale transparantie worden de activa, passiva en resultaten van de vennootschap pro rata toegerekend aan de vennoten, die deze activa, passiva en resultaten dienen op te nemen in hun belastingaangifte. Daarbij dienen deelnemende natuurlijke personen voor de bepaling van de heffingsgrondslag voor "het inkomen uit sparen en beleggen" (Box III) een evenredig deel van het vastgoed, overige bezittingen en (bank)schulden op te geven naar de waarde in het economisch verkeer. Ten aanzien van de fiscale waardering van de belegging stelt de beheerder jaarlijks een invulinstructie op, die separaat aan de participanten wordt toegestuurd.

Voor de vennoten die met een vennootschap deelnemen worden de activa, passiva en resultaten van de vennootschap pro rata toegerekend. Deze bedragen dienen zij op te nemen in hun aangifte vennootschapsbelasting.

3.4.4 BALANS

(in EUR)

1. Onroerend goed in exploitatie

	2011
Stand per begin boekjaar	-
Koopsom	8.650.000
Geactiveerde aankoopkosten	681.461
Afschrijving geactiveerde aankoopkosten	(170.365)
Stand per 31 december	<u>9.161.096</u>

De WOZ-waarde van de vastgoedportefeuille bedraagt in 2011 EUR 9.066.995 (peildatum 1 januari 2010). Naar verwachting is de restwaarde van de materiële vaste activa gedurende de looptijd van de C.V. minimaal gelijk aan de aanschafwaarde. Op basis hiervan bedraagt het afschrijvingspercentage 0%. De geactiveerde aankoopkosten worden in vijf jaar afgeschreven.

2. Vorderingen

De vorderingen zijn als volgt samengesteld:

	2011
Debiteuren	-
Overige vorderingen en overlopende activa	35.871
Stand per 31 december	<u>35.871</u>

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

3. Immateriële vaste activa

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

	2011
Stand per begin boekjaar	-
Investering	618.756
Afschrijvingen	(154.689)
Stand per 31 december	<u>464.067</u>

4. Eigen Vermogen

	Kapitaal	Wettelijke reserve	Overige reserves	Resultaat boekjaar	Uitkeringen	Totaal
Stand per 4 oktober 2010	-	-	-	-	-	-
Storting Kapitaal	4.350.000	-	-	-	-	4.350.000
Toevoeging wettelijke reserve	-	618.756	(618.756)	-	-	-
Vrijval wettelijke reserve	-	(154.689)	154.689	-	-	-
Resultaat boekjaar	-	-	-	85.256	-	85.256
Uitkeringen boekjaar	-	-	-	-	(224.750)	(224.750)
Stand per 31 december 2011	<u>4.350.000</u>	<u>464.067</u>	<u>(464.067)</u>	<u>85.256</u>	<u>(224.750)</u>	<u>4.210.506</u>

Per 31 december 2011 bestaat het kapitaal uit 29 participaties met ieder een nominale waarde van EUR 150.000.

De wettelijke reserve heeft betrekking op de geactiveerde oprichtingskosten.

5. Langlopende schulden

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

	2011
Stand per begin boekjaar	-
Oorspronkelijke hypotheek FGH	5.790.000
Aflossing huidig boekjaar	(70.000)
	<hr/>
Openstaande hypothecaire schuld	5.720.000
Af te lossen binnen 1 jaar	(60.000)
	<hr/>
Stand per 31 december	<u>5.720.000</u>

Financieringsvoorwaarden

Rentepercentage	: vast, 4,30% (inclusief opslag)
Looptijd	: tot 1 augustus 2015
Renteberekening	: 30/360
Periodieke aflossing	: EUR 5.000 per maand

6. Kortlopende schulden

De kortlopende schulden zijn als volgt samengesteld:

	2011
Crediteuren	8.598
Vooruitontvangen huur en servicekosten	238.126
Af te dragen omzetbelasting	18.901
Nog te betalen rente	20.497
Te verrekenen servicekosten	75.381
Af te lossen hypothecaire lening	60.000
Overige schulden en overlopende passiva	20.401
	<hr/>
Stand per 31 december 2011	<u>441.904</u>

3.5.5 NIET IN DE BALANS OPGENOMEN RECHTEN EN VERPLICHTINGEN

Bij verkoop van het vastgoedobject zullen de hierop betrekking hebbende kosten, zoals bijvoorbeeld de bemiddelingskosten, de performance fee en de transactiekosten, in rekening gebracht worden aan de C.V. Deze kosten komen nog niet tot uitdrukking in de balans.

3.5.6 WINST- EN VERLIESREKENING

7. Omzet

De omzet is als volgt samengesteld:

	4 okt 2010
	31 dec 2011
Bruto huuropbrengst	893.493
Totaal	<u>893.493</u>

De totale bruto huuropbrengst bedraagt per 1 januari 2012 circa EUR 748.993 op jaarbasis.

8. Exploitatiekosten

De exploitatiekosten zijn als volgt samengesteld:

	4 okt 2010
	31 dec 2011
Property management	29.993
Onderhoud	14.821
Belastingen	44.812
Verzekeringen	1.608
Overige exploitatiekosten	17.245
Totaal	<u>108.479</u>

9. Overige bedrijfsopbrengsten

Het betreft hier rente over het banksaldo.

10. Rentelasten

De rentelasten zijn als volgt samengesteld:

	4 okt 2010
	31 dec 2011
Rentelasten hypothecaire lening	312.760
Totaal	<u>312.760</u>

De rente is voor een periode van 5 jaar gefixeerd op 4,30% (inclusief opslag).

11. Beheerkosten

De beheerkosten zijn als volgt samengesteld:

	4 okt 2010
	31 dec 2011
Beheerkosten	26.805
Totaal	<u>26.805</u>

De beheerkosten bedragen 3% (exclusief btw) van de gefactureerde huur van het object voor het beheer van het vastgoedfonds.

12. Afschrijvingen

De afschrijvingen zijn als volgt samengesteld:

	4 okt 2010
	31 dec 2011
Afschrijvingen immateriële vaste activa	154.689
Afschrijvingen geactiveerde aankoopkosten	170.365
Totaal	<u>325.054</u>

13. Overige bedrijfslasten

De overige bedrijfslasten zijn als volgt samengesteld:

	4 okt 2010
	31 dec 2011
Accountantskosten	5.400
Fiscaal en juridisch advies	4.400
Noteringsfee NPEX	6.250
Overige bedrijfskosten	7.663
Totaal	<u>23.713</u>

De fiscale en juridische advieskosten over 2011 zijn inclusief het fiscale advieswerk voor de fiscale jaaropgave 2010.

OVERIGE INFORMATIE

De C.V. heeft geen personeel in dienst.

Ondertekening van de jaarrekening:

Amsterdam, 5 april 2012
Annexum Beheer B.V.

4. OVERIGE GEGEVENS

1. Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen verklaring.

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

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

3. Bestemming van het resultaat

De beheerder stelt voor om het netto resultaat na afschrijving toe te voegen aan de reserve. Hiernaast wordt voorgesteld om op elk van de participaties een bedrag van EUR 11.750 voor uitkering beschikbaar te stellen. Dit is nog niet in de jaarrekening verwerkt.

5. CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan: de beheerder en de vennoten van Zorgveste De Pelikaan C.V.

Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de in dit rapport opgenomen jaarrekening voor de periode geëindigd op 31 december 2011 van Zorgveste De Pelikaan C.V. te Amsterdam gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de balans per 31 december 2011 en de winst-en-verliesrekening over de periode 4 oktober 2010 tot en met 31 december 2011 met de toelichting, waarin opgenomen een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

Verantwoordelijkheid van de beheerder

De beheerder 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 de grondslagen voor financiële verslaggeving van Titel 9 Boek 2 van het in Nederland geldende Burgerlijk Wetboek (BW). De beheerder 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 afwijking 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 de beheerder 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 Zorgveste De Pelikaan C.V. per 31 december 2011 en van het resultaat over de periode 4 oktober 2010 tot en met 31 december 2011 in overeenstemming met de grondslagen voor financiële verslaggeving van Titel 9 Boek 2 BW.

Amsterdam, 5 april 2012

Deloitte Accountants B.V.

Was getekend:

Drs. Jef Holland RA