

ANNEXUM

ZORGVESTE DE PELIKAAN C.V.

JAARBERICHT 2014

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. Jaarbericht	6
3.1 Balans per 31 december 2014	7
3.2 Winst- en verliesrekening over 2014	8
3.3 Kasstroomoverzicht over 2014	9
3.4 Toelichting op de jaarbericht	10
3.4.1 Algemeen	10
3.4.2 Grondslagen voor de waardering van activa en passiva	11
3.4.3 Grondslagen voor de resultaatbepaling	12
3.4.4 Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht	12
3.4.5 Toelichting op de onderscheiden posten van de balans	13
3.4.6 Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen	16
3.4.7 Toelichting op de onderscheiden posten van de winst- en verliesrekening	16
3.4.8 Exploitatieresultaat	19
4. Overige gegevens	20
5. Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	21

1. KERNCIJFERS

Kerncijfers		
	ultimo 2014	ultimo 2013
Netto resultaat voor afschrijvingen in €	399.702	406.550
Per participatie in €	13.783	14.019
	ultimo 2014	ultimo 2013
Aantal uitstaande participaties	29	29
Intrinsieke waarde per participatie in €	126.225	132.059
	ultimo 2014	ultimo 2013
Rendement per participatie vanaf oprichting		
Gemiddeld enkelvoudig exploitatieresultaat per jaar	8,1%	7,8%
Totaal uitgekeerd vanaf oprichting in €*	42.850	31.850
Gemiddeld uitgekeerd in % per jaar *	6,7%	6,5%

* Inclusief slotuitkering over het resultaat van het boekjaar 2014 van €5.500 per participatie. Deze uitkering heeft in februari 2015 plaatsgevonden.

2. VERSLAG VAN DE BEHEERDER

Algemeen

Het kantoorgebouw "De Pelikaan", waarin dit Fonds belegt is in 2001 gebouwd en is volledig verhuurd aan zorg gerelateerde huurders. De hoofdhuurder is Stichting Sanquin Bloedvoorziening. Door de unieke ligging bij het Centraal Station van Leiden, de ligging van het gebouw op het Bio-Sciencepark, de unieke verbondenheid met het Leids Universitair Medisch Centrum (LUMC) via een loopbrug en de geboden faciliteiten (laboratoria voorzieningen) blijft het gebouw in trek.

Resultaten

Het nettoresultaat voor afschrijvingen bedraagt in 2014 €399.702 positief en ligt hoger dan geprognosticeerd in het prospectus (€366.848). De huurinkomsten liggen hoger omdat het gebouw volledig is verhuurd en bovendien is de inflatiecorrectie hoger uitgevallen dan verwacht.

Intrinsieke waarde

Op balansdatum 31 december 2014 bedraagt het eigen vermogen van Zorgveste De Pelikaan C.V. € 3.660.515. Het aantal uitstaande participaties bedraagt 29. Het verloop van het eigen vermogen in 2014 is als volgt:

	<u>Eigen vermogen</u>	<u>Per participatie</u>
Stand per 1 januari 2014	3.829.709	132.059
Direct resultaat	399.702	13.783
Afschrijvingen	(260.046)	(8.967)
Dividend uitkeringen	(308.850)	(10.650)
Stand per 31 december 2014	<u>3.660.515</u>	<u>126.225</u>

Het eigen vermogen voor uitkeringsbesluit is in het boekjaar 2014 afgenomen met €169.194. Per saldo nam de intrinsieke waarde per participatie af met €5.834 tot €126.225. Hierin is de slotuitkering over boekjaar 2014 (€5.500 per participatie) nog niet verwerkt.

Uitkering

Voorgesteld wordt om over het boekjaar 2014 een bedrag van €11.000 per participatie uit te keren. Dit komt overeen met 7,3% per participatie over de oorspronkelijke inleg. Van dit bedrag is in augustus 2014 €5.500 per participatie uitgekeerd. De slotuitkering van €5.500 per participatie, is uitgekeerd in februari 2015.

Dividend boekjaar 2014	Uitkering in €	Rendement	
		Actueel	Prospectus
Interim-dividend (augustus 2014)	5.500	3,6%	3,6%
Slotdividend (februari 2015)	5.500	3,7%	3,7%
	<u>11.000</u>	<u>7,3%</u>	<u>7,3%</u>

Financiering

De hypothecaire financiering loopt tot 1 augustus 2015 tegen een vaste rente van 4,3% op jaarbasis. De looptijd van de financiering is korter dan één jaar, derhalve is de hypothecaire schuld als kortlopende schuld gepresenteerd.

Continuïteit

De beheerder heeft zich bij opmaak van de jaarrekening gebaseerd op de veronderstelling van continuïteit van de vennootschap. Voor een uitgebreide toelichting verwijzen wij naar paragraaf 3.4.2 grondslagen voor waardering en resultaatbepaling.

Verhuursituatie

De Pelikaan kent ultimo 2014 nog steeds een 100% bezetting. In het jaar 2014 is er wel een verschuiving geweest van enkele huurders. Cell Signaling Technology Europe heeft het object verlaten en Service XS is per 1 oktober 2014 huurder van deze ruimte geworden. ServiceXS heeft deze extra ruimte voor twee jaar toegevoegd aan het huidige huurcontract. Hiermee huren ze nu twee verdiepingen in het gebouw van in totaal zo'n 980 m². Dit zorgt ervoor dat de vooruitzichten voor 2015 een bezettingsgraad laten zien van 100% voor De Pelikaan. Als beheerder zijn we positief gestemd met dit vooruitzicht.

Gebeurtenissen na balansdatum

Op 5 februari 2015 heeft er een korte hevige brand gewoed direct naast De Pelikaan. Het ging om een installatieruimte van het LUMC ziekenhuis. Door de brand is er een enorme rookwolk over het pand getrokken. Huurders hebben het pand per direct ontruimd en is er niemand gewond geraakt. De brand en de rookontwikkeling heeft ervoor gezorgd dat het pand ernstige vervuiling aan de buitenzijde en in de installaties heeft opgelopen. Inmiddels is duidelijk dat de gehele klimaatinstallatie en luchtkanalen van het gebouw zijn verontreinigd met roet, welke eerst gereinigd dient te worden alvorens de installaties weer naar behoren kunnen draaien. Dit zorgt logischerwijs voor overlast en klimaatproblemen van de diverse ruimtes in het pand. De komende weken zal er hard worden gewerkt door een specialistische reinigingsdienst om de luchtkanalen weer schoon te krijgen. De werkzaamheden zullen voornamelijk in het weekend en in de nacht plaatsvinden om overlast voor de huurders zoveel mogelijk te beperken. Op dit moment zijn verzekeringsspecialisten bezig met de schadebepaling, waardoor er nog veel onduidelijkheden zijn en geen schadebedrag kan worden bepaald. De verwachting is wel dat de schade goeddeels wordt vergoed door de verzekeringsmaatschappij.

Vooruitzichten

De vooruitzichten voor 2015 zien er goed uit. In het tweede kwartaal zullen de onderhandelingen worden opgestart over de verlenging van de financiering. De verwachting van de beheerder is dat financiering zal worden verlengd. Het object is langjarig verhuurd en de exploitatie ligt in lijn met de prognose. De verwachting is dat in 2015 conform prospectus uitgekeerd zal worden.

Amsterdam, 19 maart 2015

De Directie van Annexum Beheer B.V.

H.W. Boissevain
F.J. Zijlstra
R.P. van Gool

3. JAARBERICHT

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

3.1 BALANS PER 31 DECEMBER 2014

(voor resultaatbestemming)

(Bedragen in euro's)

		31 dec 2014	31 dec 2013
Activa			
Beleggingen			
Onroerend goed in exploitatie	(1)	8.752.219	8.888.512
Vorderingen	(2)	875	24.917
Overige activa			
Immateriële vaste activa	(3)	77.236	180.219
Liquide middelen	(4)	560.292	544.119
		<u>9.390.622</u>	<u>9.637.767</u>
Passiva			
Eigen vermogen			
Kapitaal	(5)	4.350.000	4.350.000
Wettelijke reserve		77.236	180.219
Overige reserve		176.773	(72.718)
Resultaat boekjaar		139.656	146.508
Uitkeringen		<u>(1.083.150)</u>	<u>(774.300)</u>
		3.660.515	3.829.709
Langlopende schulden	(6)	-	5.503.653
Kortlopende schulden	(7)	5.730.107	304.405
		<u>9.390.622</u>	<u>9.637.767</u>

3.2 WINST-EN VERLIESREKENING OVER 2014

(Bedragen in
euro's)

		1 jan 2014	1 jan 2013
		31 dec 2014	31 dec 2013
Opbrengsten uit beleggingen			
Omzet	(8)	788.155	770.630
Exploitatiekosten	(9)	(114.475)	(67.447)
Afschrijvingen aankoopkosten	(1)	(136.293)	(136.292)
Niet-verrekenbare btw		(19.239)	(13.365)
Exploitatieresultaat beleggingen		<u>518.148</u>	<u>553.526</u>
Interestbaten	(10)	10.771	2.255
		<u>528.919</u>	<u>555.781</u>
Bedrijfslasten			
Rentelasten	(11)	(260.172)	(262.752)
Beheerkosten	(12)	(23.645)	(23.119)
Afschrijvingen immateriële vaste activa	(3)	(102.983)	(102.980)
Overige bedrijfslasten	(13)	(2.463)	(20.422)
Som der bedrijfslasten		<u>(389.263)</u>	<u>(409.273)</u>
Netto resultaat		<u>139.656</u>	<u>146.508</u>

3.3 KASSTROOMOVERZICHT OVER 2014

(Bedragen in euro's)

	1 jan 2014 31 dec 2014	1 jan 2013 31 dec 2013
Netto resultaat	139.656	146.508
<i>Aanpassingen voor:</i>		
Rente	260.172	262.752
Afschrijvingen	239.276	239.272
Mutatie vorderingen en overlopende activa	24.042	(21.626)
Mutatie kortlopende schulden	(38.506)	(121.369)
Kasstroom uit bedrijfsoperaties	624.640	505.537
Betaalde rente	(239.617)	(242.198)
Kasstroom uit operationele activiteiten	385.023	263.339
Uitkeringen aan participanten	(308.850)	(291.450)
Aflossing langlopende lening	(60.000)	(60.000)
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	(368.850)	(351.450)
Netto kasstroom	16.173	(88.111)
Mutatie geldmiddelen		
Geldmiddelen per 1 januari	544.119	632.230
Geldmiddelen per 31 december	560.292	544.119
Toename / (afname) geldmiddelen	16.173	(88.111)

3.4. TOELICHTING OP HET JAARBERICHT

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 op 4 oktober 2010.

3.4.1 ALGEMEEN

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

Het jaarbericht is opgesteld in euro's.

De belangrijkste grondslagen voor waardering en resultaatbepaling worden hierna weergegeven.

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

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

Financiële instrumenten

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

3.4.2 GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

Onroerend goed in exploitatie

Vastgoedobjecten worden gewaardeerd op verkrijgingsprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs, 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. Het Vastgoedfonds heeft gekozen voor een beleggingshorizon van onbepaalde duur, doch in beginsel voor ten minste zeven jaar.

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 verkrijgingsprijs 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.

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

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 op nominale waarde verminderd met de noodzakelijk geachte voorzieningen voor oninbaarheid.

Immateriële vaste activa

De oprichtingskosten worden geactiveerd en over een periode van 5 jaar ten laste van het resultaat afgeschreven.

Langlopende schulden

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

Kortlopende schulden

De kortlopende schulden zijn opgenomen tegen de nominale waarde en hebben een looptijd korter dan een jaar.

Continuïteit

De huidige financiering loopt af op 1 augustus 2015. Er is derhalve sprake van een onzekerheid omtrent de continuïteit van de vennootschap, omdat de continuïteit afhankelijk is van herfinanciering van de hypothecaire lening. De beheerder zal in het tweede kwartaal 2015 de onderhandelingen voor herfinanciering opstarten bij de huidige financier. Gezien de huidige financiële positie van de C.V. acht de beheerder het aannemelijk dat herfinanciering mogelijk is en derhalve zijn de gehanteerde grondslagen van waardering en resultaatbepaling in de onderhavige jaarrekening gebaseerd op de veronderstelling van continuïteit van de vennootschap.

3.4.3 GRONDSLAGEN VOOR DE RESULTAATBEPALING**Resultaatbepaling**

De netto-omzet wordt bepaald op basis van verleende diensten (exclusief belastingen) en toegerekend aan de periode waarop deze betrekking heeft. Bedrijfslasten worden ten laste van de omzet gebracht en toegerekend in het jaar waarop zij betrekking hebben.

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

Belastingen

Zorgveste 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 GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN HET KASSTROOMOVERZICHT

Het kasstroomoverzicht is opgesteld conform de indirecte methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen.

Ontvangen en betaalde interest worden opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

3.4.5 TOELICHTING OP DE ONDERSCHIEDEN POSTEN VAN DE BALANS

(bedragen in euro's)

1. Onroerend goed in exploitatie

	2014	2013
Stand per begin boekjaar	8.888.512	9.024.804
Afschrijving geactiveerde aankoopkosten	(136.293)	(136.292)
Stand per 31 december	<u>8.752.219</u>	<u>8.888.512</u>

De WOZ-waarde van de vastgoedportefeuille bedraagt in 2014 €6.795.000 (peildatum 1 januari 2013). 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 reële waarde, op basis van het interne model, ligt boven de boekwaarde per 31 december 2014.

De geactiveerde aankoopkosten worden in vijf jaar afgeschreven. De boekwaarde van de aankoopkosten bedraagt €102.219 per 31 december 2014.

Zekerheden

Een bankhypotheek 1^e in rang groot €10.000.000 op het vastgoed.

2. Vorderingen

De vorderingen zijn als volgt samengesteld:

	2014	2013
Debiteuren	-	23.817
Overige vorderingen en overlopende activa	875	1.100
Stand per 31 december	<u>875</u>	<u>24.917</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.

	2014	2013
Stand per begin boekjaar	180.219	283.199
Afschrijvingen	(102.983)	(102.980)
Stand per 31 december	<u>77.236</u>	<u>180.219</u>

4. Liquide middelen

De liquide middelen zijn als volgt samengesteld:

	2014	2013
Rekening-courant ING Bank	560.292	544.119
Stand per 31 december	560.262	544.119

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

5. Eigen Vermogen

	Kapitaal	Wettelijke reserve	Overige reserves	Resultaat boekjaar	Uitkeringen	Totaal
Stand per 1 januari 2014	4.350.000	180.219	(72.718)	146.508	(774.300)	3.829.709
Verdeling resultaat	-	-	146.508	(146.508)	-	-
Vrijval wettelijke reserve	-	(102.983)	102.983	-	-	-
Resultaat	-	-	-	139.656	-	139.656
Uitkeringen	-	-	-	-	(308.850)	(308.850)
Stand per 31 december 2014	4.350.000	77.236	176.773	139.656	(1.083.150)	3.660.515

Per 31 december 2014 bestaat het kapitaal uit 29 participaties met ieder een nominale waarde van €150.000.

De wettelijke reserve heeft betrekking op de geactiveerde oprichtingskosten.

De voorgestelde slotuitkering, €159.500 (€5.500 per participatie), over boekjaar 2014 is nog niet verwerkt in het eigen vermogen.

6. Langlopende schulden

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

	2014	2013
Oorspronkelijke hypotheek FGH	5.790.000	5.790.000
Afsluitprovisie hypotheek	(103.850)	(103.850)
Cumulatieve afschrijving afsluitprovisie	88.273	67.503
Aflossingen voorgaande boekjaren	(190.000)	(130.000)
Aflossing huidig boekjaar	(60.000)	(60.000)
	<hr/>	<hr/>
Openstaande hypothecaire schuld	5.524.423	5.563.653
Af te lossen binnen 1 jaar	(5.524.423)	(60.000)
	<hr/>	<hr/>
Stand per 31 december	-	5.503.653

De hypothecaire financiering loopt tot 1 augustus 2015. De looptijd van de financiering is korter dan één jaar, derhalve is de hypothecaire schuld als kortlopende schuld gepresenteerd.

Financieringsvoorwaarden

Rentepercentage : vast: 4,30% (inclusief opslag)

Looptijd : tot 1 augustus 2015

Renteberekening : 30/360

Periodieke aflossing : €5.000 per maand

Zekerheden

Een bankhypotheek 1° in rang groot €10.000.000 op het vastgoed, verpanding van (toekomstige) huurpenningen en eerste pandrecht op het koopcontract.

7. Kortlopende schulden

De kortlopende schulden zijn als volgt samengesteld:

	2014	2013
Crediteuren	25.767	28.568
Vooruitontvangen huur en servicekosten	81.567	80.707
Af te dragen omzetbelasting	12.521	40.477
Nog te betalen rente	19.852	20.067
Te verrekenen servicekosten	59.122	40.752
Af te lossen hypothecaire lening	5.524.423	60.000
Overige schulden en overlopende passiva	6.855	33.834
	<hr/>	<hr/>
Stand per 31 december	5.730.107	304.405

3.4.6 NIET IN DE BALANS OPGENOMEN RECHTEN EN VERPLICHTINGEN

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

3.4.7 TOELICHTING OP DE ONDERSCHIEDEN POSTEN VAN DE WINST- EN VERLIESREKENING

8. Omzet

De omzet is als volgt samengesteld:

	1 jan 2014 31 dec 2014	1 jan 2013 31 dec 2013
Bruto-huuropbrengst	788.155	770.630
Verstrekke huurkortingen	-	-
Totaal	<u>788.155</u>	<u>770.630</u>

De theoretische bruto-huuropbrengst bedraagt per 1 januari 2015 circa €794.866 op jaarbasis.

9. Exploitatiekosten

De exploitatiekosten zijn als volgt samengesteld:

	1 jan 2014 31 dec 2014	1 jan 2013 31 dec 2013
Property management	27.586	26.972
Onderhoud	40.013	13.779
Belastingen	27.561	23.809
Verzekeringen	3.742	2.529
Verhuurcourtages	13.565	-
Servicekosten voor rekening eigenaar	1.934	-
Overige exploitatiekosten	74	358
Totaal	<u>114.475</u>	<u>67.447</u>

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

10. Interestbaten

Het betreft hier rente over het banksaldo.

11. Rentelasten

De rentelasten zijn als volgt samengesteld:

	1 jan 2014 31 dec 2014	1 jan 2013 31 dec 2013
Rentelasten hypothecaire lening	239.402	241.982
Afschrijvingen afsluitprovisie hypotheek	20.770	20.770
Totaal	<u>260.172</u>	<u>262.752</u>

De rente is voor een periode van 5 jaar gefixeerd (tot 1 augustus 2015) op 4,30% (inclusief opslag).

12. Beheerkosten

De beheerkosten zijn als volgt samengesteld:

	1 jan 2014 31 dec 2014	1 jan 2013 31 dec 2013
Beheerkosten	23.645	23.119
Totaal	<u>23.645</u>	<u>23.119</u>

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

13. Overige bedrijfslasten

De overige bedrijfslasten zijn als volgt samengesteld:

	1 jan 2014 31 dec 2014	1 jan 2013 31 dec 2013
Accountantskosten	5.800	5.750
Fiscaal en juridisch advies	2.200	2.200
Bestuur van de bewaarder en beherend venoot	(7.625)	9.800
Noteringsfee NPEX	2.000	2.000
Overige bedrijfskosten	88	672
Totaal	<u>2.463</u>	<u>20.422</u>

De accountantskosten hebben volledige betrekking op de controle van het jaarverslag. Dit is in 2014 EY en over 2013 was dit Deloitte.

De kosten voor bestuur van de bewaarder en beherend venoot zijn in 2014 negatief door vrijval van in 2013 gereserveerde kosten die lager zijn uitgevallen.

14. Vergoedingen en transacties met gelieerde partijen

Transacties met verbonden partijen vinden plaats onder marktconforme voorwaarden.

Performance fee

Een vergoeding aan de Beheerder gelijk aan 25% over het bedrag van de verkoopopbrengst dat resteert na aftrek van:

- (a) het pro resto en het afgeloste deel van de hypothecaire geldlening en de door de verkoper van het vastgoed verstrekte achtergestelde lening;
- (b) de kosten voor het ontslaan van het vastgoed uit hypothecair verband;
- (c) de op de verkooptransactie betrekking hebbende transactiekosten, waaronder de begeleidingsvergoeding;
- (d) de Deelnamesommen; en
- (e) een bedrag ter aanvulling op het jaarlijkse exploitatieresultaat tot een gemiddeld jaarlijks enkelvoudig direct beleggersrendement van 8% vóór belastingen.

Property management vergoeding

Een vergoeding aan de Beheerder betreffende de marktconforme kosten van het property management van het Vastgoed conform de meest recente versie van de tariefkaart van de Beheerder.

Begeleidingsvergoeding

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

Beheervergoeding

Een vergoeding aan de Beheerder voor het beheer van het Vastgoedfonds van 3,0% (exclusief btw) van de gefactureerde huur.

3.4.8 EXPLOITATIERESULTAAT

	1 jan 2014 31 dec 2014	1 jan 2013 31 dec 2013
Nettoresultaat	139.656	146.508
<i>Corrigeren voor:</i>		
+ Afschrijvingen aankoopkosten	136.293	136.292
+ Afschrijvingen immateriële vaste activa	102.983	102.980
+ Afschrijvingen afsluitprovisie hypotheek	20.770	20.770
	<u>260.046</u>	<u>260.042</u>
Exploitatieresultaat	<u>399.702</u>	<u>406.550</u>
Exploitatieresultaat in prospectus	366.848	352.252

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

OVERIGE INFORMATIE

De C.V. heeft in 2014 geen personeel in dienst gehad (2013: idem).

Ondertekening van het jaarbericht:

Amsterdam, 19 maart 2015

De Directie van Annexum Beheer B.V.

H.W. Boissevain
F.J. Zijlstra
R.P. van Gool

4. OVERIGE GEGEVENS

1. Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen verklaring.

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

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

3. Bestemming van het resultaat

De beheerder stelt voor om het netto resultaat ad €139.656 toe te voegen aan de reserve. Hiernaast wordt voorgesteld om op elk van de participaties een bedrag van €11.000 voor uitkering beschikbaar te stellen. De slotuitkering van €5.500 per participatie is nog niet verwerkt in de jaarrekening.

4. Gebeurtenissen na balansdatum

Op 5 februari 2015 heeft er een korte hevige brand gewoed direct naast De Pelikaan. Het ging om een installatieruimte van het LUMC ziekenhuis. Door de brand is er een enorme rookwolk over het pand getrokken. Huurders hebben het pand per direct ontruimd en is er niemand gewond geraakt. De brand en de rookontwikkeling heeft ervoor gezorgd dat het pand ernstige vervuiling aan de buitenzijde en in de installaties heeft opgelopen. Inmiddels is duidelijk dat de gehele klimaatinstallatie en luchtkanalen van het gebouw zijn verontreinigd met roet, welke eerst gereinigd dient te worden alvorens de installaties weer naar behoren kunnen draaien. Dit zorgt logischerwijs voor overlast en klimaatproblemen van de diverse ruimtes in het pand. De komende weken zal er hard worden gewerkt door een specialistische reinigingsdienst om de luchtkanalen weer schoon te krijgen. De werkzaamheden zullen voornamelijk in het weekend en in de nacht plaatsvinden om overlast voor de huurders zoveel mogelijk te beperken. Op dit moment zijn verzekeringspecialisten bezig met de schadebepaling, waardoor er nog veel onduidelijkheden zijn en geen schadebedrag kan worden bepaald. De verwachting is wel dat de schade goeddeels wordt vergoed door de verzekeringsmaatschappij.

5. CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan: de directie van Zorgveste De Pelikaan C.V.

Wij hebben de in dit rapport opgenomen jaarrekening 2014 van Zorgveste De Pelikaan C.V. te Amsterdam gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de balans per 31 december 2014, de winst-en-verliesrekening over 2014 en het kasstroomoverzicht over 2014 met de toelichting, waarin zijn opgenomen een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

Verantwoordelijkheden van de beheerder

De directie van Zorgveste De Pelikaan C.V. is verantwoordelijk voor het opmaken van de jaarrekening die het vermogen en het resultaat getrouw dient weer te geven, alsmede voor het opstellen van het verslag van de beheerder, 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 noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

Verantwoordelijkheid van de accountant

Onze verantwoordelijkheid is het geven van een oordeel over de jaarrekening op basis van onze controle. Wij hebben onze controle verricht in overeenstemming met Nederlands recht, waaronder de Nederlandse controlestandaarden. Dit vereist dat wij voldoen aan de voor ons geldende ethische voorschriften en dat wij onze controle zodanig plannen en uitvoeren dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat.

Een controle omvat het uitvoeren van werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de bedragen en de toelichtingen in het overzicht. De geselecteerde werkzaamheden zijn afhankelijk van de door de accountant toegepaste oordeelsvorming, met inbegrip van het inschatten van de risico's dat het overzicht een afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten. Bij het maken van deze risico-inschattingen neemt de accountant de interne beheersing in aanmerking die relevant is voor het opstellen van het overzicht door de vennootschap, gericht op het opzetten van controlewerkzaamheden die passend zijn in de omstandigheden. Deze risico-inschattingen hebben echter niet tot doel een oordeel tot uitdrukking te brengen over de effectiviteit van de interne beheersing van de vennootschap.

Een controle omvat tevens het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en van de redelijkheid van de door de directie van de vennootschap gemaakte schattingen, alsmede een evaluatie van het algehele beeld van het overzicht.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is om een onderbouwing voor ons oordeel te bieden.

Benadrukking van ontwikkelingen omtrent continuïteit

Wij vestigen de aandacht op de toelichting op de continuïteit opgenomen in de grondslagen voor waardering en resultaatbepaling, waarin de ontwikkeling uiteengezet is met betrekking tot de continuïteit en financiering. Deze situatie doet geen afbreuk aan ons oordeel.

Oordeel

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 2014 en van het resultaat over 2014 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

Verklaring betreffende overige bij of krachtens de wet gestelde eisen

Ingevolge artikel 2:393 lid 5 onder e en f BW vermelden wij dat ons geen tekortkomingen zijn gebleken naar aanleiding van het onderzoek of het verslag van de directie, 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 verslag van de directie, voor zover wij dat kunnen beoordelen, verenigbaar is met de jaarrekening zoals vereist in artikel 2:391 lid 4 BW.

Amsterdam, 19 maart 2015

Ernst & Young Accountants LLP

J.H. de Prie RA