

ANNEXUM

**ZORGVESTE  
DE PELIKAAN C.V.**

JAARBERICHT 2015

**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	7
3.2 Winst- en verliesrekening	8
3.3 Kasstroomoverzicht	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	11
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	17
3.4.8 Exploitatieresultaat	20
4. Overige gegevens	21
5. Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	22

## 1. KERNCIJFERS

<b>Kerncijfers</b>	<b>ultimo 2015</b>	<b>ultimo 2014</b>
Netto resultaat voor afschrijvingen in €	172.564	399.702
Per participatie in €	5.950	13.783
	<b>ultimo 2015</b>	<b>ultimo 2014</b>
Aantal uitstaande participaties	29	29
Intrinsieke waarde per participatie in €	114.200	126.225
	<b>ultimo 2015</b>	<b>ultimo 2014</b>
<b>Rendement per participatie vanaf oprichting</b>		
Gemiddeld enkelvoudig exploitatieresultaat per jaar	7,3%	8,1%
Totaal uitgekeerd vanaf oprichting in € *	54.350	42.850
Gemiddeld uitgekeerd in % per jaar *	6.9%	6,7%

\* Inclusief slotuitkering over het resultaat van het boekjaar 2015 van € 5.750 per participatie. Deze uitkering heeft in februari 2016 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. De C.V. heeft geen personeel in dienst.

### Resultaten

Het nettoresultaat voor afschrijvingen en bijzondere waardevermindering (direct resultaat) bedraagt in 2015 €172.564 positief en ligt lager dan geprognoseerd in het prospectus (€381.684). Dit komt met name door de bijzondere waardevermindering van €225.000 gedurende 2015. De huurinkomsten liggen wel hoger dan verwacht in het prospectus omdat het gebouw volledig is verhuurd en bovendien is de inflatiecorrectie hoger uitgevallen dan verwacht.

### Intrinsieke waarde

Op balansdatum 31 december 2015 bedraagt het eigen vermogen van Zorgveste De Pelikaan C.V. €3.311.797. Het aantal uitstaande participaties bedraagt 29. Het verloop van het eigen vermogen in 2015 is als volgt:

	Eigen vermogen	Per participatie
Stand per 1 januari 2015	3.660.515	126.225
Direct resultaat	397.594	13.709
Afschrijvingen	(195.032)	(6.725)
Bijzondere waardevermindering	(225.000)	(7.759)
Dividend uitkeringen	(326.250)	(11.250)
Stand per 31 december 2015	3.311.797	114.200

Het eigen vermogen voor uitkeringsbesluit is in het boekjaar 2015 afgenomen met €348.718. Per saldo nam de intrinsieke waarde per participatie af met €12.025 tot €114.200.

### Uitkering

Voorgesteld wordt om over het boekjaar 2015 een bedrag van €11.500 per participatie uit te keren. Dit komt overeen met 7,7% per participatie over de oorspronkelijke inleg. Van dit bedrag is in augustus 2015 €5.750 per participatie uitgekeerd. De slotuitkering van €5.750 per participatie, is uitgekeerd in februari 2016.

Dividend boekjaar 2015	Uitkering in €	Rendement	
		Actueel	Prospectus
Interim-dividend (augustus 2015)	5.750	3,85%	3,85%
Slotdividend (februari 2016)	5.750	3,85%	3,85%
	11.500	7,70%	7,70%

**Financiering**

De hypothecaire financiering bij FGH loopt tot 1 augustus 2015 tegen een vaste rente van 4,3% op jaarbasis. De beheerder is met FGH schriftelijk overeengekomen dat deze financiering zal worden doorgerold totdat een nieuwe financiering is afgesloten gedurende januari 2016. De looptijd van de financiering is korter dan één jaar, derhalve is de hypothecaire schuld als kortlopende schuld gepresenteerd. De beheerder heeft middels een offertetraject een vijftal financiers benaderd om de financiering van FGH vanaf begin 2016 over te nemen. Na balansdatum is per 19 januari 2016 een nieuwe financieringsovereenkomst getekend met ABN Amro bank voor 3 jaar en tegen een vaste rente van 3,25%. De hoofdsom bedraagt € 5.250.000 en het verschil met de voorgaande hoofdsom is uit liquiditeiten voldaan. Daarnaast dient wel circa 4% per jaar te worden afgelost. De verwachting is dat als gevolg van deze additionele aflossing het verstandig is om, met oog op de cashflow, vanaf 2016 minder dan prospectus uit te keren. Daarnaast zal door de aflossing de LTV verbeteren en de hoofdsom van de lening gedurende de komende 3 jaar afnemen. Het gevolg hiervan is een mogelijk hoger verwacht verkoopresultaat, na terugbetaling van de bank, aan het einde van de looptijd van het fonds.

**Verhuursituatie**

De Pelikaan kent ultimo 2015 nog steeds een 100% bezetting. Ten opzichte van vorig jaar zijn er geen wijzigingen geweest in de bezetting van het pand.

**Gebeurtenissen na balansdatum**

Op 19 januari 2016 is een nieuwe financieringsovereenkomst getekend met ABN Amro bank voor 3 jaar en tegen een vaste rente van 3,25%. Per 15 februari 2016 is de hypotheek gevestigd voor de nieuwe financier ABN Amro en is de lening van voormalige financier FGH afgelost.

**Vooruitzichten**

De vooruitzichten voor 2016 zien er goed uit. Met een enkele huurder zullen de gesprekken gestart worden omtrent de verlenging van de huurovereenkomst. Het restant van de huurovereenkomsten loopt nog minimaal tot 2022.

Amsterdam, 31 maart 2016

De Directie van Annexum Beheer B.V.

H.W. Boissevain  
R.P. van Gool

### 3. JAARBERICHT

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

**3.1 BALANS PER 31 DECEMBER 2015***(voor resultaatbestemming)*

( Bedragen in euro's)

		<b>31 dec 2015</b>	<b>31 dec 2014</b>
<b>Activa</b>			
<b>Beleggingen</b>			
Onroerend goed in exploitatie	(1)	8.425.000	8.752.219
<b>Vorderingen</b>	(2)	674	875
<b>Overige activa</b>			
Immateriële vaste activa	(3)	-	77.236
Liquide middelen	(4)	688.643	560.292
		<u>9.114.317</u>	<u>9.390.622</u>
<b>Passiva</b>			
<b>Eigen vermogen</b>			
Kapitaal	(5)	4.350.000	4.350.000
Wettelijke reserve		-	77.236
Overige reserve		393.665	176.773
Uitkeringen		(1.409.400)	(1.083.150)
Resultaat boekjaar		<u>(22.468)</u>	<u>139.656</u>
		3.311.797	3.660.515
<b>Langlopende schulden</b>	(6)	-	-
<b>Kortlopende schulden</b>	(7)	5.802.520	5.730.107
		<u>9.114.317</u>	<u>9.390.622</u>

### 3.2 WINST-EN VERLIESREKENING OVER 2015

(Bedragen in  
euro's)

		<b>1 jan 2015</b>	<b>1 jan 2014</b>
		<b>31 dec 2015</b>	<b>31 dec 2014</b>
<b>Opbrengsten uit beleggingen</b>			
Omzet	(8)	796.180	788.155
Exploitatiekosten	(9)	(262.431)	(114.475)
Afschrijvingen aankoopkosten	(1)	(102.219)	(136.293)
Niet-verrekenbare btw		(41.216)	(19.239)
<b>Exploitatieresultaat beleggingen</b>		<u>390.314</u>	<u>518.148</u>
<b>Overige bedrijfsopbrengsten</b>			
Interestbaten	(10)	1.727	10.771
Bijzondere waardeverandering onroerend goed	(1)	(225.000)	-
Schade uitkering		179.448	-
<b>Som der bedrijfsopbrengsten</b>		<u>346.489</u>	<u>528.919</u>
<b>Bedrijfslasten</b>			
Rentelasten	(11)	(252.400)	(260.172)
Beheerkosten	(12)	(23.886)	(23.645)
Afschrijvingen immateriële vaste activa	(3)	(77.236)	(102.983)
Overige bedrijfslasten	(13)	(15.435)	(2.463)
<b>Som der bedrijfslasten</b>		<u>(368.957)</u>	<u>(389.263)</u>
<b>Netto resultaat</b>		<u>(22.468)</u>	<u>139.656</u>



### 3.3 KASSTROOMOVERZICHT OVER 2015

(Bedragen in euro's)

		1 jan 2015 31 dec 2015	1 jan 2014 31 dec 2014
<b>Netto resultaat</b>		<b>(22.468)</b>	<b>139.656</b>
Aanpassingen voor:			
Rente	(11)	252.400	260.172
Afschrijvingen	(1,3)	179.455	239.276
Bijzondere waardeverandering onroerend goed	(1)	225.000	-
Mutatie vorderingen en overlopende activa		201	24.042
Mutatie kortlopende schulden		117.051	(38.506)
<b>Kasstroom uit bedrijfsoperaties</b>		<b>751.639</b>	<b>624.640</b>
Betaalde rente	(11)	(237.038)	(239.617)
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>		<b>514.601</b>	<b>385.023</b>
Uitkeringen aan participanten		(326.250)	(308.850)
Aflossing langlopende lening		(60.000)	(60.000)
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	(5)	<b>(386.250)</b>	<b>(368.850)</b>
<b>Netto kasstroom</b>		<b>128.351</b>	<b>16.173</b>
<b>Mutatie geldmiddelen</b>			
Geldmiddelen per 1 januari		560.292	544.119
Geldmiddelen per 31 december		688.643	560.292
<b>Toename / (afname) geldmiddelen</b>		<b>128.351</b>	<b>16.173</b>

### 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. Aangezien de directie geen risico ziet voor de continuïteit van de onderneming is de jaarrekening opgesteld op grond van continuïteitsveronderstelling.

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 en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen.

#### *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.

### 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

(in euro's)

**1. Onroerend goed in exploitatie**

<i>Onroerend goed</i>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Stand begin boekjaar	8.650.000	8.650.000
Bijzondere waardevermindering onroerend goed	(225.000)	-
Stand per 31 december	<u>8.425.000</u>	<u>8.650.000</u>
 <i>Geactiveerde aankoopkosten</i>	 <b>2015</b>	 <b>2014</b>
Stand begin boekjaar	102.219	238.512
Afschrijving geactiveerde aankoopkosten	(102.219)	(136.293)
Stand per 31 december	<u>-</u>	<u>102.219</u>
 <i>Totaal</i>	 <b>2015</b>	 <b>2014</b>
Onroerend goed	8.425.000	8.650.000
Geactiveerde aankoopkosten	-	102.219
Stand per 31 december	<u>8.425.000</u>	<u>8.752.219</u>

De WOZ-waarde van de vastgoedportefeuille bedraagt in 2015 € 6.301.000 (peildatum 1 januari 2014). De reële waarde, op basis van het interne model, ligt onder de aanschafwaarde, hetgeen de boekwaarde was per 31 december 2014. De daling in de interne waardering ten opzichte van vorig jaar (€ 8.787.000) is met name het gevolg van de hogere disconteringsvoet à 8,31% (2014: 7,86%). Het object is ten behoeve van de nieuwe financiering bij ABN Amro getaxeerd door Savills. Hierbij is te marktwaarde per peildatum 5-8-2015 bepaald op € 8.370.000. De geactiveerde aankoopkosten worden in vijf jaar afgeschreven. De aankoopkosten zijn per 31 december 2015 volledig afgeschreven.

**2. Vorderingen**

De vorderingen zijn als volgt samengesteld:

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Debiteuren	152	-
Overige vorderingen en overlopende activa	522	875
Stand per 31 december	<u>674</u>	<u>875</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.

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Stand per begin boekjaar	77.236	180.219
Afschrijvingen	(77.236)	(102.983)
Stand per 31 december	<u>-</u>	<u>77.236</u>

**4. Liquide middelen**

De liquide middelen zijn als volgt samengesteld:

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Rekening-courant ING Bank	688.643	560.292
Stand per 31 december	<u>688.643</u>	<u>560.262</u>

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

## 5. Eigen Vermogen

	Kapitaal	Wettelijke reserve	Overige reserves	Uitkeringen	Resultaat boekjaar	Totaal
Stand per 1 januari 2015	4.350.000	77.236	176.773	(1.083.150)	139.656	3.660.515
Verdeling resultaat	-	-	139.656	-	(139.656)	-
Vrijval wettelijke reserve	-	(77.236)	77.236	-	-	-
Uitkeringen	-	-	-	(326.250)	-	(326.250)
Resultaat boekjaar	-	-	-	-	(22.468)	(22.468)
Stand per 31 dec 2015	4.350.000	-	393.665	(1.409.400)	(22.468)	3.311.797

Per 31 december 2015 bestaat het kapitaal uit 29 participaties met ieder een nominale waarde van € 150.000. Het kapitaal is bij oprichting volgestort.

De wettelijke reserve heeft betrekking op de geactiveerde oprichtingskosten.

De voorgestelde slotuitkering, € 166.750 (€ 5.750 per participatie), over boekjaar 2015 is nog niet verwerkt in het eigen vermogen.

## 6. Langlopende schulden

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

	2015	2014
Oorspronkelijke hypotheek FGH	5.790.000	5.790.000
Afsluitprovisie hypotheek	(103.850)	(103.850)
Cumulatieve afschrijving afsluitprovisie	103.850	88.273
Aflossingen voorgaande boekjaren	(250.000)	(190.000)
Aflossing huidig boekjaar	(60.000)	(60.000)
Openstaande hypothecaire schuld	5.480.000	5.524.423
Af te lossen binnen 1 jaar	(5.480.000)	(5.524.423)
Stand per 31 december	-	-

De hypothecaire financiering loopt tot 1 februari 2019.

**Financieringsvoorwaarden FGH**

Hoofdsom : € 5.790.000 bij aanvang  
 Rentepercentage : vast: 4,30% (inclusief opslag)  
 Looptijd : tot 15 februari 2016  
 Renteberekening : 30/360  
 Periodieke aflossing : € 15.000 per kwartaal (€ 5.000 per maand)

**Zekerheden**

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

**Financieringsvoorwaarden ABN Amro**

Hoofdsom : € 5.250.000 bij aanvang  
 Rentepercentage : vast: 3,25% (inclusief opslag)  
 Looptijd : tot 1 januari 2019  
 Renteberekening : 30/360  
 Periodieke aflossing : € 52.500 per kwartaal (€ 17.500 per maand)

**Zekerheden**

Een bankhypotheek 1<sup>e</sup> in rang groot € 5.250.000 op het vastgoed plus 40% voor rente en kosten, verpanding van (toekomstige) huurpenningen.

**7. Kortlopende schulden**

De kortlopende schulden zijn als volgt samengesteld:

	2015	2014
Crediteuren	17.512	25.767
Vooruitontvangen huur en servicekosten	215.557	81.567
Af te dragen omzetbelasting	4.716	12.521
Nog te betalen rente	19.637	19.852
Te verrekenen servicekosten	47.230	59.122
Af te lossen hypothecaire lening	5.480.000	5.524.423
Overige schulden en overlopende passiva	17.868	6.855
Stand per 31 december	5.802.520	5.730.107

**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:

	<b>1 jan 2015</b>	<b>1 jan 2014</b>
	<b>31 dec 2015</b>	<b>31 dec 2014</b>
Bruto-huuropbrengst	796.180	788.155
Totaal	<u>796.180</u>	<u>788.155</u>

De theoretische bruto-huuropbrengst bedraagt per 1 januari 2016 circa €749.742 op jaarbasis. Dit is lager dan de bruto-huuropbrengst in 2015 omdat een van de huurcontracten per 30 september 2016 afloopt. Op dit moment is de beheerder in gesprek met deze huurder en heeft zich bovendien een andere potentiële huurder gemeld. De verwachting is dat deze huurovereenkomst wordt verlengd tegen dezelfde voorwaarden waardoor de verwachte theoretische bruto-huuropbrengst gedurende per 1 januari 2016 € 800.351 zal bedragen.

#### 9. Exploitatiekosten

De exploitatiekosten zijn als volgt samengesteld:

	<b>1 jan 2015</b>	<b>1 jan 2014</b>
	<b>31 dec 2015</b>	<b>31 dec 2014</b>
Property management	26.010	27.586
Onderhoud	21.464	40.013
Incidentele schade	179.448	-
Belastingen	27.247	27.561
Verzekeringen	6.517	3.742
Verhuurcourtages	1.000	13.565
Servicekosten voor rekening eigenaar	(54)	1.934
Overige exploitatiekosten	799	74
Totaal	<u>262.431</u>	<u>114.475</u>

Property management wordt in rekening gebracht op basis van de tariefkaart van de Beheerder. Voor het bedrag aan incidentele schade is eveneens een schade-uitkering ontvangen.

#### 10. Interestbaten

Het betreft hier rente over het banksaldo.

**11. Rentelasten**

De rentelasten zijn als volgt samengesteld:

	<b>1 jan 2015</b>	<b>1 jan 2014</b>
	<b>31 dec 2015</b>	<b>31 dec 2014</b>
Rentelasten hypothecaire lening	236.823	239.402
Afschrijvingen afsluitprovisie hypotheek	15.577	20.770
<b>Totaal</b>	<u>252.400</u>	<u>260.172</u>

De vaste rente op de financiering met FGH tot begin 2016 bedroeg 4,30%. De vaste rente op de nieuwe financiering met ABN vanaf begin 2016 bedraagt tot einde looptijd over 3 jaar 3,25%.

**12. Beheerkosten**

De beheerkosten zijn als volgt samengesteld:

	<b>1 jan 2015</b>	<b>1 jan 2014</b>
	<b>31 dec 2015</b>	<b>31 dec 2014</b>
Beheerkosten	23.886	23.645
<b>Totaal</b>	<u>23.886</u>	<u>23.645</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:

	<b>1 jan 2015</b>	<b>1 jan 2014</b>
	<b>31 dec 2015</b>	<b>31 dec 2014</b>
Accountantskosten	6.000	5.800
Fiscaal en juridisch advies	2.200	2.200
Bestuur van de bewaarder en beherend vennoot	5.140	(7.625)
Noteringsfee NPEX	2.000	2.000
Overige bedrijfskosten	95	88
<b>Totaal</b>	<u>15.435</u>	<u>2.463</u>

De accountantskosten 2015 hebben volledig betrekking op de controle van de jaarrekening van het fonds (2014: idem).

**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**

	<b>1 jan 2015</b> <b>31 dec 2015</b>	<b>1 jan 2014</b> <b>31 dec 2014</b>
Nettoresultaat	(22.468)	139.656
<i>Corrigeren voor:</i>		
+ Bijzondere waardevermindering onroerend goed	225.000	-
+ Afschrijvingen aankoopkosten	102.219	136.293
+ Afschrijvingen immateriële vaste activa	77.236	102.983
+ Afschrijvingen afsluitprovisie hypotheek	15.577	20.770
	<u>420.032</u>	<u>260.046</u>
<b>Exploitatieresultaat</b>	<u><b>397.564</b></u>	<u><b>399.702</b></u>
Exploitatieresultaat in prospectus	381.684	366.848

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 geprognoseerd in het prospectus.

**OVERIGE INFORMATIE**

De C.V. heeft in 2015 geen personeel in dienst gehad (2014: idem).

Ondertekening van het jaarbericht:

Amsterdam, 31 maart 2016

De Directie van Annexum Beheer B.V.

H.W. Boissevain  
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 toe te voegen aan de reserve. Hiernaast wordt voorgesteld om op elk van de participaties een bedrag van € 11.500 voor uitkering beschikbaar te stellen. De slotuitkering van € 5.750 per participatie is nog niet verwerkt in de jaarrekening.

### 4. Gebeurtenissen na balansdatum

Op 19 januari 2016 is een nieuwe financieringsovereenkomst aangegaan met ABN Amro bank voor 3 jaar en tegen een vaste rente van 3,25 %. De hoofdsom bedraagt € 5.250.000. Per 15 februari 2016 is de hypotheek overgegaan naar de nieuwe financier ABN Amro en is de voormalige financier FGH afgelost.

## 5. CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

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

Wij hebben de in dit rapport opgenomen jaarrekening 2015 van Zorgveste De Pelikaan C.V. te Amsterdam gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de balans per 31 december 2015, de winst-en-verliesrekening over 2015 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 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.

### 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 2015 en van het resultaat over 2015 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 BW vermelden wij dat ons geen tekortkomingen zijn gebleken naar aanleiding van het onderzoek of de in artikel 2:392 lid 1 onder b tot en met h BW vereiste gegevens zijn toegevoegd.

Amsterdam, 31 maart 2016

Ernst & Young Accountants LLP

w.g. J.H. de Prie RA