

ANNEXUM

**ZORGVESTE
DE PELIKAAN C.V.**

JAARBERICHT 2018

Beherend Vennoot

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
Hoogoorddreef 15
1101 BA Amsterdam

INHOUDSOPGAVE

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 het jaarbericht.....	10
3.4.1.	Algemeen	10
3.4.2.	Grondslagen voor de waardering van activa en passiva	10
3.4.3.	Grondslagen voor 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.	gebeurtenissen na balansdatum.....	16
3.4.8.	Toelichting op de onderscheiden posten van de winst-en- verliesrekening.....	16
3.4.9.	Exploitatieresultaat	19
3.4.10.	Overige informatie	20
4.	Overige gegevens.....	21
5.	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant.....	22

1. KERNCIJFERS

Kerncijfers		
	2018	2017
Netto resultaat voor afschrijvingen in €	472.382	519.358
per participatie in €	16.289	17.909
	2018	2017
Aantal uitstaande participaties	29	29
Intrinsieke waarde per participatie in €	142.405	136.811
	2018	2017
Rendement per participatie vanaf oprichting		
Gemiddelde enkelvoudig exploitatieresultaat in % per	7,6%	8,8%
Totaal uitgekeerd in € *	82.900	69.100
Gemiddelde uitkering in % per jaar *	6,7%	6,4%

* Inclusief slotuitkering over het resultaat van het boekjaar 2018 van € 8.800 per participatie. Deze uitkering heeft in februari 2019 plaatsgevonden.

2. VERSLAG VAN DE BEHEERDER

Algemeen

Het kantoorgebouw "De Pelikaan", waarin dit Fonds belegt, is in 2001 gebouwd en is volledig verhuurd aan huurders gerelateerd aan zorg. De hoofdhuurder is Stichting Sanquin Bloedvoorziening. Het gebouw onderscheidt zich door de unieke ligging bij het Centraal Station van Leiden op het Bio-Sciencepark, de unieke verbondenheid met het Leids Universitair Medisch Centrum (LUMC) via een loopbrug en de geboden faciliteiten (laboratoria voorzieningen). De C.V. heeft geen personeel in dienst.

Resultaten

Het nettoresultaat voor afschrijvingen en bijzondere waardevermindering (direct resultaat) bedraagt in 2018 € 472.382 positief en ligt hoger dan geprognosticeerd in het prospectus (€ 422.461). De huurinkomsten liggen op een hoger niveau dan verwacht in het prospectus, omdat het gebouw volledig is verhuurd. De rentelasten zijn lager door de extra aflossing op de lening en het lagere rentepercentage.

Intrinsieke waarde

Op balansdatum 31 december 2018 bedraagt het eigen vermogen van Zorgveste De Pelikaan C.V. € 4.129.732. Het aantal uitstaande participaties bedraagt 29. Het verloop van het eigen vermogen in 2018 is als volgt:

	<u>Eigen vermogen</u>	<u>Per participatie</u>
Stand per 1 januari 2018	3.967.524	136.811
Resultaat voor afschrijvingen	472.382	16.289
Afschrijvingen	(20.174)	(696)
Uitkeringen	<u>(290.000)</u>	<u>(10.000)</u>
Stand per 31 december 2018	4.129.732	142.405

Het eigen vermogen voor uitkeringsbesluit is in het boekjaar 2018 toegenomen met € 452.208. Per saldo nam de intrinsieke waarde per participatie toe met € 5.593 tot € 142.405.

Uitkering

Voorgesteld wordt om over het boekjaar 2018 een bedrag van € 13.800 per participatie uit te keren. Dit komt overeen met 9,2% per participatie over de oorspronkelijke inleg. Van dit bedrag is in augustus 2018 € 5.000 per participatie uitgekeerd. De slotuitkering van € 8.800 per participatie, is uitgekeerd in februari 2019. De uitkering is ten opzichte van het prospectus lager door de hogere aflossing op de financiering.

Dividend boekjaar 2018	Uitkering in €	Rendement	
		Actueel	Prospectus
Interim-dividend (augustus 2018)	5.000	3,30%	
Slotdividend (februari 2019)	8.800	5,90%	
	<u>13.800</u>	9,20%	9,20%

Financiering

Per 15 februari 2016 is een financieringsovereenkomst getekend met ABN Amro met een hoofdsom van € 5.250.000 en liep tot 31-12-2018. De beheerder heeft met ABN Amro de financiering omgezet in een financieringsfaciliteit van € 4.672.500 met een looptijd van een jaar met een rentepercentage, dat is opgebouwd uit het 1 maands gemiddeld Euribor, een markttoeslag Euribor en een opslag, gezamenlijk bij aanvang faciliteit 3,03%

Verhuursituatie

Het complex is volledig verhuurd aan 4 huurders. Huurder Sanquin zal een deel van de begane grond en een deel van de 2^e verdieping ontruimen. Er is intensief overleg met Sanquin over de lopende huurverplichting, welke zij ook respecteren. GenomeScan B.V. heeft geen gebruik gemaakt van een breakoptie per 30-9-2019, waardoor de overeenkomst vooralsnog doorloopt tot 30-9-2021 en ze recht hebben op een eenmalige huurkorting van € 55.000. GenomeScan heeft tevens een breakoptie per 30-9-2020 tegen dezelfde condities. Huurder Stichting Europdonor heeft haar naam veranderd in Stichting Matchis. De bezettingsgraad van het object blijft 100% en kent een sterke gemiddelde looptijd van de huurcontracten.

Vooruitzichten

Doordat een deel van de werkzaamheden van Sanquin zijn verplaatst naar Amsterdam komt er in 2019 ruimte voor mutaties in het gebouw. Genomescan overweegt uitbreiding binnen het gebouw. Tevens is er een externe kandidaat die eventueel geïnteresseerd is om de leegkomende ruimten van Sanquin over te nemen. De expiratedata van de lopende huurovereenkomsten variëren van 2021 tot 2027, waardoor de verwachtingen voor de huurinkomsten stabiel zijn. Er wordt momenteel voorzichtig onderzocht of verkoop van het complex een optie is. Volgens de onderhoudsbegroting staat voor 2019 een upgrade aan het gebouwbeheerssysteem op de planning.

Amsterdam, 15 maart 2019

De Directie van Annexum Beheer B.V.

H.W. Boissevain

3. JAARBERICHT

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

3.1. BALANS

(voor resultaatbestemming)

	Ref.	2018 €	2017 €
Activa			
Beleggingen			
Onroerend goed in exploitatie	1	8.650.000	8.650.000
Vorderingen	2	30.495	46.703
Overige activa			
Liquide middelen	3	444.158	439.095
		<u>444.158</u>	<u>439.095</u>
		9.124.653	9.135.798
Passiva			
Eigen Vermogen	4		
Gestort en opgevraagd kapitaal		4.350.000	4.350.000
Overige reserves		1.476.424	977.240
Uitkeringen		(2.148.900)	(1.858.900)
Resultaat boekjaar		452.208	499.184
		<u>4.129.732</u>	<u>3.967.524</u>
Langlopende schulden	5	4.462.500	4.652.326
Kortlopende schulden	6	532.421	515.948
		<u>9.124.653</u>	<u>9.135.798</u>

3.2. WINST-EN-VERLIESREKENING

	Ref.	2018 €	2017 €
Opbrengsten (uit beleggingen)			
Omzet	7	814.651	803.436
Exploitatiekosten	8	(132.099)	(58.217)
Niet-verrekenbare btw		<u>(13.686)</u>	<u>(12.856)</u>
Exploitatieresultaat beleggingen		668.865	732.363
Overige bedrijfsopbrengsten			
Interestbaten / lasten	9	<u>(319)</u>	<u>(1.024)</u>
		668.546	731.339
Bedrijfslasten			
Rentelasten	10	174.170	183.637
Beheerkosten	11	24.434	24.103
Overige bedrijfslasten	12	<u>17.735</u>	<u>24.415</u>
Som van de bedrijfslasten		<u>216.339</u>	<u>232.155</u>
Netto resultaat		452.208	499.184

3.3. KASSTROOMOVERZICHT

	Ref.	2018 €	2017 €
Nettoresultaat		452.208	499.184
<i>Aanpassing voor:</i>			
Mutatie vorderingen		16.208	(44.051)
Mutatie kortlopende schulden		16.473	34.088
Kasstroom uit bedrijfsoperaties		484.889	489.221
Amortisatie financieringskosten	10	20.174	20.174
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten		505.063	509.395
Uitkering aan participanten		(290.000)	(195.750)
Aflossing hypothecaire lening		(210.000)	(210.000)
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		(500.000)	(405.750)
Netto kasstroom		5.063	103.645
Mutatie geldmiddelen			
Geldmiddelen per 1 januari	3	439.095	335.450
Geldmiddelen per 31 december	3	444.158	439.095
Toename / (Afname) geldmiddelen		5.063	103.645

3.4. TOELICHTING OP HET JAARBERICHT

Activiteiten

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

De vennootschap is opgericht op 4 oktober 2010, en is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 51046369.

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, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen 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 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 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

1. Onroerend goed in exploitatie

	2018	2017
<i>Vastgoed in exploitatie</i>		
Stand begin boekjaar	8.650.000	8.650.000
Bijzondere waardeverandering onroerend goed	-	-
	<u>8.650.000</u>	<u>8.650.000</u>
<i>Totaal</i>		
Vastgoed in exploitatie	8.650.000	8.650.000
	<u>8.650.000</u>	<u>8.650.000</u>

Het object is per 23 november 2018 getaxeerd door Savills met een marktwaarde van € 9.690.000. De rentevoet die gehanteerd is als veronderstelling voor waardering is 7,6%. De geactiveerde aankoopkosten worden in vijf jaar afgeschreven. De aankoopkosten zijn per 31 december 2016 volledig afgeschreven.

De WOZ-waarde van de vastgoedportefeuille bedraagt in 2018 € 6.080.000 (peildatum 1 januari 2017). In 2017 was de WOZ-waarde € 6.080.000 (peildatum 1 januari 2016).

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%.

2. Vorderingen

De vorderingen zijn als volgt samengesteld:

	2018	2017
(Huur)debiteuren	30.495	24.996
Overige vorderingen en overlopende activa	<u>-</u>	<u>21.707</u>
Stand per 31 december	30.495	46.703

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

3. Liquide middelen

De liquide middelen zijn als volgt samengesteld:

	2018	2017
Rekening courant ING Bank	418.976	420.079
Rekening courant ABN-AMRO Bank	<u>25.182</u>	<u>19.016</u>
Stand per 31 december	444.158	439.095

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

4. Eigen vermogen

	Geplaatst kapitaal	Overige reserves	Uitkeringen	Resultaat boekjaar	Totaal
Stand per 1 januari 2018	4.350.000	977.240	(1.858.900)	499.184	3.967.524
Mutaties					
Resultaatbestemming	-	499.184	-	(499.184)	-
Uitkeringen	-	-	(290.000)	-	(290.000)
Resultaat boekjaar	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>452.208</u>	<u>452.208</u>
Stand per 31 december 2018	4.350.000	1.476.424	(2.148.900)	452.208	4.129.732

Per 31 december 2018 bestaat het kapitaal uit 29 participaties met ieder een nominale waarde van € 150.000. Het kapitaal is bij oprichting volgestort.

De voorgestelde slotuitkering, € 255.200 (€ 8.800 per participatie) over boekjaar 2018, welke in februari 2019 is uitgekeerd, is nog niet verwerkt in het eigen vermogen per balansdatum.

De jaarrekening 2017 is vastgesteld in de jaarvergadering welke gehouden is op 20 april 2018. De vennoten hebben de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

De beheerder stelt voor om het positieve nettoresultaat 2018 van € 452.208 toe te voegen aan de reserve.

5. Langlopende schulden

	2018	2017
Stand per 1 januari (inclusief kortlopend deel)	4.862.326	5.052.152
Aflossing hypotheek ABN Amro	(210.000)	(210.000)
Afschrijving afsluitprovisie hypotheek ABN Amro	<u>20.174</u>	<u>20.174</u>
Totaal	4.672.500	4.862.326
Kortlopend deel	<u>(210.000)</u>	<u>(210.000)</u>
Stand per 31 december	4.462.500	4.652.326

Financieringsvoorwaarden ABN Amro (tot en met 31 december 2018)

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^e in rang groot € 5.250.000 op het vastgoed plus 40% voor rente en kosten, verpanding van (toekomstige) huurpenningen.

Financieringsvoorwaarden ABN Amro (vanaf 1 januari 2019)

Krediet : € 5.250.000 bij aanvang
 Rentepercentage : 1-mnd gem. euribor + marktopslag euribor 0,15% + opslag 3,25%
 Looptijd : uiterlijk tot 1 januari 2020
 Renteberekening : 30/360
 Periodieke aflossing : geen

Zekerheden

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

Bijzondere voorwaarden

De interest coverage ratio moet altijd minimaal 3,8 zijn. De interest coverage ratio bedraagt ultimo 2018 4,3.

De loan-to-value ratio mag nooit hoger dan 55% zijn. De loan-to-value bedraagt per ultimo 2018 48,2%.

6. Kortlopende schulden

De kortlopende schulden zijn als volgt samengesteld:

	2018	2017
Kortlopend deel van de langlopende schulden	210.000	210.000
Crediteuren	10.937	29.878
Schulden aan groepsmaatschappijen	49.352	43.704
Rentelasten	36.260	40.552
Servicekosten	140.441	78.093
Omzetbelasting	53.025	2.223
Vooruit ontvangen huur	-	84.373
Overige schulden en kortlopende passiva	<u>32.406</u>	<u>27.125</u>
Stand per 31 december	532.421	515.948

De schulden aan groepsmaatschappijen betreft een schuld aan Dutchveste Calandria C.V.

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. GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

Tot de datum van ondertekening van deze jaarrekening hebben zich geen significante gebeurtenissen voorgedaan.

3.4.8. TOELICHTING OP DE ONDERSCHIEDEN POSTEN VAN DE WINST-EN-VERLIESREKENING

7. Omzet

De omzet is als volgt samengesteld:

	2018	2017
Huuropbrengsten	814.452	803.436
Overige opbrengsten onbelast	<u>199</u>	<u>-</u>
Totaal	814.651	803.436

De theoretische bruto-huuropbrengst bedraagt per 1 januari 2019 circa € 824.188 op jaarbasis.

8. Exploitatiekosten

De exploitatiekosten zijn als volgt samengesteld:

	2018	2017
Property management	26.463	26.112
Verhuurcourtages	-	(10.055)
Onderhoud	63.709	13.856
Zakelijke lasten	29.883	28.853
Verzekeringen	12.004	7.984
Service kosten rekening eigenaar	-	(8.892)
Overige exploitatiekosten	<u>40</u>	<u>360</u>
Totaal	132.099	58.218

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

De stijging van de onderhoudskosten ten opzichte van vorig jaar is met name het gevolg van vervanging intercomsysteem, aanpassing van de entree en plaatsen van extra koeling voor de serverruimte.

9. Financiële baten en lasten

	2018	2017
Overige rentelasten	(319)	(1.026)
Overige financiële baten en lasten	<u>-</u>	<u>2</u>
Totaal	(319)	(1.024)

Het betreft hier rente over het banksaldo.

10. Rentelasten

De rentelasten zijn als volgt samengesteld:

	2018	2017
Rentelasten hypothecaire lening	153.996	163.463
Amortisatie financieringskosten	<u>20.174</u>	<u>20.174</u>
Totaal	174.170	183.637

De vaste rente op de nieuwe financiering met ABN Amro vanaf 15 februari 2016 bedraagt tot einde looptijd over 3 jaar 3,25%.

11. Beheerkosten

De beheerkosten zijn:

	2018	2017
Beheerkosten	24.434	24.103
Totaal	24.434	24.103

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

12. Overige bedrijfslasten

De overige bedrijfslasten zijn als volgt samengesteld:

	2018	2017
Accountantskosten	6.900	6.996
Fiscaal en juridisch advies	1.746	2.136
Taxatiekosten	600	2.730
Bestuurskosten	7.648	9.666
Overige bedrijfslasten	841	2.887
Totaal	17.735	24.415

De accountantskosten 2018 hebben volledig betrekking op de controle van de jaarrekening van het fonds (2017: idem). De controle van de jaarrekening over 2018 is door Deloitte Accountants B.V. uitgevoerd (2017: idem).

De taxatiekosten zijn gemaakt ten behoeve van de waardering voor de financier.

13. 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 managementvergoeding

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 in geval 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.

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 jaarrekening.

3.4.9. EXPLOITATIERESULTAAT

	2018	2017
Ref.	€	€
Nettoresultaat	452.208	499.184
<i>Corrigeren voor:</i>		
+ Bijzondere waardevermindering onroerend goed	-	-
+ Afschrijvingen aankoopkosten	-	-
+ Afschrijvingen immateriële vaste activa	-	-
+ Afschrijvingen afsluitprovisie hypotheek	20.174	20.174
	<hr/>	<hr/>
Exploitatieresultaat beleggingen	20.174	20.174
	<hr/>	<hr/>
Direct resultaat	472.382	519.358
Direct resultaat in prospectus	422.461	409.485

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

3.4.10. OVERIGE INFORMATIE

De C.V. heeft in 2018 geen personeel in dienst gehad (2017: idem).

Ondertekening van het jaarbericht:

Amsterdam, 15 maart 2019

De Directie van Annexum Beheer B.V.

H.W. Boissevain

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.

5. CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan de beheerder en de participanten van Zorgveste de Pelikaan C.V.

VERKLARING OVER DE IN HET JAARRAPPORT OPGENOMEN JAARREKENING 2018

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2018 van Zorgveste de Pelikaan C.V. te Amsterdam gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarrapport opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Zorgveste De Pelikaan C.V. op 31 december 2018 en van het resultaat over 2018 in overeenstemming met de financiële grondslagen van Titel 9 Boek 2 BW.

De jaarrekening bestaat uit:

1. De balans per 31 december 2018.
2. De winst-en-verliesrekening over 2018.
3. De toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie "Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening".

Wij zijn onafhankelijk van Zorgveste De Pelikaan C.V. zoals vereist in de Wet toezicht accountantsorganisaties (Wta), de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

VERKLARING OVER DE IN HET JAARRAPPORT OPGENOMEN ANDERE INFORMATIE

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarverslag andere informatie, die bestaat uit:

- Kerncijfers
- Verslag van de beheerder
- Overige gegevens

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat.

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

De beheerder is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie in overeenstemming met de financiële grondslagen van Titel 9 Boek 2 BW.

BESCHRIJVING VAN VERANTWOORDELIJKHEDEN MET BETREKKING TOT DE JAARREKENING

Verantwoordelijkheden van de beheerder voor de jaarrekening

De beheerder is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de financiële grondslagen van Titel 9 Boek 2 BW. In dit kader is de beheerder verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die de beheerder noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet de beheerder afwegen of de vennootschap in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd verslaggevingsstelsel moet de beheerder de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij de beheerder het voornemen heeft om de vennootschap te liquideren of de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is.

De beheerder moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de vennootschap haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

De beheerder is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de vennootschap.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel.

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid, waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken.

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel-kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen.

Onze controle bestond onder andere uit:

- Het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing.
- Het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de vennootschap.
- Het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door de beheerder en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan.
- Het vaststellen dat de door de beheerder gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de vennootschap haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een vennootschap haar continuïteit niet langer kan handhaven.

- Het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen.
- Het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij communiceren met de beheerder onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing.

Rotterdam, 15 maart 2019

Deloitte Accountants B.V.

Was getekend: drs J. Van den Akker RA