

**Financieel verslag voor het jaar 2016**  
**Annexum Beheer B.V.**  
**Amsterdam**

# **Inhoudsopgave**

<b>Verslag van de directie</b>	<b>3</b>
<b>Jaarrekening 2016</b>	<b>5</b>
Balans per 31 december 2016	5
Winst-en-verliesrekening over 2016	6
Toelichting op de balans en winst-en-verliesrekening	7
<b>Overige gegevens</b>	<b>18</b>
<b>Controleverklaring van de onafhankelijke accountant</b>	<b>19</b>
<b>Bijlage</b>	<b>22</b>
Verbonden partijen	22

## **Verslag van de directie**

Met ingang van 22 juli 2014 is de Wft-vergunning van Annexum Beheer B.V. van rechtswege overgegaan in een AIFMD-vergunning. Vanaf deze datum voldoet Annexum Beheer B.V. als abi-beheerder aan de vereisten die gelden voor een abi-beheerder. Deze vereisten betreffen onder meer het aanstellen van een onafhankelijke bewaarder voor haar abi's, het hebben van risicomangementbeleid, beleid inzake belangenconflicten, uitbestedingsbeleid, beloningsbeleid, waarderingsbeleid fondsactiva en hebben betrekking op de jaarverslaglegging en kapitaalvereisten voor beheerder.

Het nettoresultaat na belastingen bedraagt in 2016 circa € 3,02 miljoen en is ten opzichte van het voorgaande verslagjaar nagenoeg gelijk gebleven. Wel was er sprake van zowel eenmalige opbrengsten en kosten. Deze hadden betrekking op de herstructurering van een zestal fondsen, fusie tussen twee fondsen, en de succesvolle emissie van een fonds.

De directie is van mening dat de situatie op de vastgoedmarkt aan het verbeteren is. Daarnaast is de directie voornemens nieuwe abi's in beheer te nemen door het beheer van nieuw te structureren fondsen door Annexum Invest B.V. Dit zal een positief effect hebben op de omzet en het resultaat.

Annexum Beheer B.V. voert het beheer over een 35-tal abi's. De onderstaande abi's vallen onder de AIFMD-regelgeving. Voor een totaaloverzicht van abi's onder beheer wordt verwezen naar [www.annexum.nl](http://www.annexum.nl).

### **AIFMD-fondsen**

Super Winkel Fonds N.V.

Vastgoed Fundament Fonds N.V.

Zorgveste De Residentie C.V.

De directie neemt haar verantwoordelijkheden voor de risicobeheersing en de daartoe geïmplementeerde systemen van risicobeheersing en -controle binnen de organisatie bijzonder serieus. De directie hecht belang aan een goede risicobeheersing en -controle en draagt zorg voor een verdere ontwikkeling en optimalisering ervan. De directie is van mening dat de interne risicobeheersings- en controlesystemen een redelijke mate van zekerheid geven dat de financiële verslaglegging geen onjuistheden van materieel belang bevat en dat deze systemen in het verslagjaar naar behoren hebben gewerkt.

Annexum Beheer B.V. is lid van brancheorganisatie Dutch Fund and Asset Management Association ('Dufas'). Dufas heeft op 1 oktober 2014 een gedragscode opgesteld waarin door middel van een aantal principes normen worden gesteld aan haar leden. Elk lid dient te rapporteren in hoeverre hij voldoet aan de in de gedragscode opgenomen principes, waarbij het beginsel 'comply or explain' geldt. Annexum Beheer B.V. voldoet aan de in de Dufas-gedragscode opgenomen principes en heeft deze verwerkt in haar gedragscode, medewerkersreglement, procedures en fondsdocumentatie.

Het beloningsbeleid is in overeenstemming met en draagt bij aan een degelijke en doeltreffende risicobeheersing en moedigt niet aan tot het nemen van meer risico's dan passend binnen het beleggingsbeleid en de statuten/fondsvoorwaarden van de beleggingsinstellingen. Het beloningsbeleid strookt met de bedrijfsstrategie, de doelstellingen, de waarden en de belangen van de beheerder en de beleggingsinstellingen in zijn beheer of de beleggers in deze beleggingsinstellingen en behelst ook maatregelen die belangenconflicten moeten vermijden. Voor een totaaloverzicht van het beloningsbeleid wordt eveneens verwezen naar [www.annexum.nl](http://www.annexum.nl).

Als categorie geïdentificeerde medewerkers ('identified staff') binnen Annexum Invest B.V. is de senior managementfunctie aangemerkt en als volgt gedefinieerd:

- de leden van de directie van de Beheerder;
- medewerkers, die leiding geven op het gebied van portefeuillebeheer, administratie, marketing en human resources.

In verband met artikel 1:120 lid 2 onder a Wft melden wij het volgende: Geen enkele persoon heeft een beloning ontvangen die het miljoen overschrijdt.

Gedurende het jaar 2016 waren geen werknemers in dienst bij Annexum Beheer B.V.

Amsterdam, 26 april 2017

De directie van Annexum Beheer B.V.

H.W. Boissevain  
R.P. van Gool

# Jaarrekening 2016

## Balans per 31 december 2016

(na voorgestelde resultaatbestemming)

		31 december 2016	31 december 2015
	Ref.	€	€
<i>Activa</i>			
<b>Vaste activa</b>			
Immateriële vaste activa	4	1.427.945	1.610.112
Materiële vaste activa	5	538	2.154
		<b>1.428.483</b>	<b>1.612.266</b>
<b>Vlottende activa</b>			
Vorderingen	6	1.410.283	1.049.016
Effecten	7	1.477.745	1.266.805
Liquide middelen	8	839.204	993.586
		<b>3.727.232</b>	<b>3.309.407</b>
		<b>5.155.715</b>	<b>4.921.673</b>
<i>Passiva</i>			
<b>Eigen vermogen</b>			
Gestort en geplaatst kapitaal	9	20.000	20.000
Agio		1.426.870	1.426.870
Overige reserves		2.790.430	2.790.969
		<b>4.237.300</b>	<b>4.237.839</b>
<b>Kortlopende schulden</b>	10	<b>918.415</b>	<b>683.834</b>
		<b>5.155.715</b>	<b>4.921.673</b>

## Winst-en-verliesrekening over 2016

		<b>2016</b>	<b>2015</b>
		€	€
<b>Netto-omzet</b>	14	6.120.982	5.731.006
<b>Som van de bedrijfsopbrengsten</b>		<b>6.120.982</b>	<b>5.731.006</b>
Verkoopkosten en algemene beheerkosten	15	2.116.547	1.865.460
Afschrijvingen	4,5	183.783	184.155
Overige bedrijfslasten	16	718.063	654.161
<b>Som van de bedrijfslasten</b>		<b>3.018.393</b>	<b>2.703.776</b>
<b>Bedrijfsresultaat</b>		<b>3.102.589</b>	<b>3.027.230</b>
<b>Financiële baten en lasten</b>	17	<b>(78.646)</b>	<b>20.280</b>
<b>Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen</b>		<b>3.023.943</b>	<b>3.047.510</b>
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	18	-	-
<b>Resultaat na belastingen</b>		<b>3.023.943</b>	<b>3.047.510</b>

## **Toelichting op de balans en winst-en-verliesrekening**

### **1 Algemeen**

#### *1.1 Activiteiten*

Annexum Beheer B.V., statutair gevestigd te Amsterdam en kantoor houdend aan de Strawinskylaan 485, 1077 XX te Amsterdam, treedt op als beheerder respectievelijk voert de directie over vastgoedfondsen en voert het beheer over andere vennootschappen en instellingen. De vennootschap beschikt over een vergunning als bedoeld in artikel 2:65 lid 1, sub a van de Wet op het financieel toezicht.

Alle activiteiten vinden in Nederland plaats.

Annexum Beheer B.V. is opgericht op 22 december 2000. De vennootschap is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 34147030.

#### *1.2 Verbonden partijen*

Annexum Beheer B.V. is een 100%-dochteronderneming van Annexum Invest B.V. Beide maken deel uit van Annexum Groep B.V. Annexum Beheer B.V. verzorgt het beheer van vastgoedfondsen. Hiervoor ontvangt zij vergoedingen, die als kosten in de vastgoedfondsen verantwoord worden. Alle personeelsgerelateerde kosten worden verantwoord in Annexum Invest B.V. Deze kosten zijn proportioneel toegerekend aan Annexum Beheer B.V.

Annexum Beheer B.V. heeft gedurende 2016 beheeractiviteiten verricht ten behoeve van de volgende fondsen: Granietveste C.V., Marmerveste C.V., De Geelvinck C.V., Basaltveste C.V., De Planeet C.V., Vastgoed MECC C.V., Crystalveste C.V., Smaragdveste C.V., Saffierveste C.V., Dutchveste Calandria C.V., Woningfonds Apeldoorn C.V., Zorgveste De Pelikaan C.V., Zorgveste Deventer C.V., Zorgveste Slingerbosch C.V., Zorgveste Koetshuys Erica B.V., Winkelhart Lelystad C.V., Supermarkt Fonds Nederland C.V., Maatschap Oklahoma Oil Company, Gelderland Winkelfonds C.V., VastgoedCultuurFonds, Beleggingsmaatschappij Grondfonds I B.V., Beleggingsmaatschappij Grondfonds N.V., VBI Winkelfonds N.V., Vastgoed Fundament Fonds N.V., Dutch Microfund N.V., Vastgoed Maatschap Akronned V, Vastgoed Solide Maatschappij B.V., Supermarkt Beleggingsfonds B.V., Zorgveste De Residentie C.V. en Super Winkel Fonds N.V. Annexum Beheer B.V. verricht eveneens beheer- en adviesactiviteiten voor Robeco Structured Properties I Limited en voert daarnaast de directie over European Hospitality Properties N.V.

Voor een volledige lijst van verbonden partijen wordt verwezen naar de bijlage.

#### *1.3 Schattingen*

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt de directie van Annexum Beheer B.V. zich verschillende oordelen en schattingen die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening opgenomen bedragen. Indien het voor het geven van het in artikel 2:362 lid 1 BW vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen opgenomen bij de toelichting op de desbetreffende jaarrekeningposten.

## 2 Grondslagen voor waardering van activa en passiva

### 2.1 Algemeen

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de wettelijke bepalingen van Titel 9 Boek 2 BW en de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving voor kleine rechtspersonen, die zijn uitgegeven door de Raad voor de Jaarverslaggeving en de Wet op het Financieel Toezicht. De waarderingsgrondslagen zijn gebaseerd op de historische kosten en kostprijzen.

Activa en passiva worden in het algemeen gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs of de actuele waarde. Indien geen specifieke waarderingsgrondslag is vermeld, vindt waardering plaats tegen de verkrijgingsprijs. In de balans en de winst-en-verliesrekening zijn referenties opgenomen. Met deze referenties wordt verwezen naar de toelichting.

### 2.2 Vergelijking met voorgaand jaar

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd gebleven ten opzichte van het voorgaande jaar.

### 2.3 Vreemde valuta

#### *Functionele valuta*

De posten in de jaarrekening van Annexum Beheer B.V. worden gewaardeerd met inachtneming van de valuta van de economische omgeving waarin de vennootschap haar bedrijfsactiviteiten voornamelijk uitoefent (de functionele valuta). De jaarrekening is opgesteld in euro; dit is zowel de functionele als de presentatievaluta van Annexum Beheer B.V.

#### *Transacties, vorderingen en schulden*

Transacties in vreemde valuta gedurende de verslagperiode zijn in de jaarrekening verwerkt tegen de koers op transactiedatum.

Monetaire activa en passiva in vreemde valuta worden omgerekend in de functionele valuta tegen de koers per balansdatum. De uit de afwikkeling en omrekening voortvloeiende koersverschillen komen ten gunste of ten laste van de winst-en-verliesrekening.

### 2.4 Immateriële vaste activa

De immateriële vaste activa zijn gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs onder aftrek van lineaire afschrijvingen op basis van de geschatte economische levensduur. Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen. Hiervan is sprake als de boekwaarde van het actief (of van de kasstroomgenererende eenheid waartoe het behoort) hoger is dan de realiseerbare waarde ervan.

#### *Beheercontracten*

De beheercontracten, voortkomend uit acquisities worden gewaardeerd tegen kostprijs en lineair afgeschreven gedurende de geschatte economische levensduur. De vennootschap schrijft de beheercontracten af gedurende 15 jaar. Dit is de gemiddelde geschatte economische levensduur van de aangekochte beheercontracten.

### 2.5 Materiële vaste activa

Materiële vaste activa worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs vermeerderd met de kosten om het actief op zijn plaats in staat van gebruik te krijgen, onder aftrek van lineaire afschrijvingen gedurende de geschatte toekomstige gebruiksduur, rekening houdend met een eventuele restwaarde. Met op balansdatum verwachte bijzondere waardeverminderingen wordt rekening gehouden. Voor de vaststelling of voor een materieel vast actief sprake is van een bijzondere waardevermindering wordt verwezen naar paragraaf 2.6.



## *2.6 Bijzondere waardeverminderingen van activa*

Annexum Beheer B.V. beoordeelt op iedere balansdatum of er aanwijzingen zijn dat een vast actief aan een bijzondere waardevermindering onderhevig kan zijn. Indien dergelijke indicaties aanwezig zijn, wordt de realiseerbare waarde van het actief vastgesteld. Indien het niet mogelijk is de realiseerbare waarde voor het individuele actief te bepalen, wordt de realiseerbare waarde bepaald van de kasstroomgenererende eenheid waartoe het actief behoort. Van een bijzondere waardevermindering is sprake als de boekwaarde van een actief hoger is dan de realiseerbare waarde; de realiseerbare waarde is de hoogste van de opbrengstwaarde en de bedrijfswaarde.

Indien wordt vastgesteld dat een in het verleden verantwoorde bijzondere waardevermindering niet meer bestaat of is afgenomen, dan wordt de toegenomen boekwaarde van de desbetreffende activa niet hoger gesteld dan de boekwaarde die bepaald zou zijn indien geen bijzondere waardevermindering voor het actief zou zijn verantwoord.

## *2.7 Vorderingen*

Vorderingen worden gewaardeerd tegen reële waarde. Voorzieningen wegens oninbaarheid zijn in mindering gebracht op de waarde van de vordering.

## *2.8 Effecten*

Effecten worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere reële waarde.

## *2.9 Liquide middelen*

Liquide middelen bestaan uit banktegoeden met een looptijd korter dan twaalf maanden gewaardeerd tegen nominale waarde. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder kortlopende schulden.

## *2.10 Eigen vermogen*

Indien de vennootschap eigen aandelen inkoop, wordt de verkrijgingsprijs van de ingekochte aandelen in mindering gebracht op de overige reserves, totdat deze aandelen worden ingetrokken of worden verkocht. Indien ingekochte aandelen worden verkocht, komt de opbrengst uit verkoop ten gunste van de overige reserves.

Kosten direct samenhangend met de inkoop, verkoop en/of uitgifte van nieuwe aandelen worden rechtstreeks ten laste gebracht van het eigen vermogen, onder verrekening van relevante winstbelastingeffecten. Overige rechtstreekse mutaties in het eigen vermogen worden eveneens verwerkt onder verrekening van winstbelastingeffecten.

Voor de geactiveerde aankoopkosten wordt een wettelijke reserve aangehouden.

## *2.11 Voorzieningen*

### *Algemeen*

Voorzieningen worden gevormd voor in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen die op de balansdatum bestaan, waarbij het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de omvang op betrouwbare wijze is te schatten.

De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de verplichtingen per balansdatum af te wikkelen. De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de verplichtingen af te wikkelen, tenzij anders vermeld.

Wanneer de verwachting is dat een derde de verplichtingen vergoedt, en wanneer het waarschijnlijk is dat deze vergoeding zal worden ontvangen bij de afwikkeling van de verplichting, dan wordt deze vergoeding als een actief in de balans opgenomen.

### *2.12 Kortlopende schulden*

Kortlopende schulden worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

## **3 Grondslagen voor bepaling van het resultaat**

### *3.1 Algemeen*

Het resultaat wordt bepaald als het verschil tussen de opbrengstwaarde van de geleverde prestaties en de kosten en andere lasten over het jaar. De resultaten op transacties worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd.

### *3.2 Opbrengstverantwoording*

Opbrengsten uit de levering van diensten geschieden naar rato van de geleverde prestaties, gebaseerd op de verrichte diensten tot aan de balansdatum in verhouding tot de in totaal te verrichten diensten.

### *3.3 Netto-omzet*

Netto-omzet omvat de opbrengsten uit levering van diensten onder aftrek van kortingen en dergelijke en van over de omzet geheven belastingen.

### *3.4 Kosten*

De kosten worden bepaald op historische basis en toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben.

### *3.5 Afschrijvingen*

De afschrijvingen op immateriële en materiële vaste activa worden gebaseerd op de verkrijgingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur.

Indien een schattingswijziging plaatsvindt van de economische levensduur, worden de toekomstige afschrijvingen aangepast.

### *3.6 Financiële baten en lasten*

#### *Rentebaten en rentelasten*

Rentebaten en rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de betreffende activa en passiva.

### 3.7 Belastingen

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst-en-verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren (voor zover niet opgenomen in de latente belastingvorderingen) en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-afrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief. Bij de berekening van de belastingen wordt uitgegaan van het fiscale resultaat van Annexum Beheer B.V. met inachtneming van een toerekening van de voordelen van de fiscale eenheid aan Annexum Beheer B.V.

## 4 Immateriële vaste activa

	<u>Beheercontracten</u>	<u>Geactiveerde aankoopkosten</u>	<u>Totaal</u>
<b>Stand per 1 januari 2015</b>	<b>1.792.278</b>	<b>373</b>	<b>1.792.651</b>
<b>Mutaties 2015</b>			
Investerings	-	-	-
Desinvesteringen	-	-	-
Afschrijvingen	(182.166)	(373)	<b>(182.539)</b>
<b>Stand per 31 december 2015</b>	<b><u>1.610.112</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>1.610.112</u></b>
	<u>Beheercontracten</u>	<u>Geactiveerde aankoopkosten</u>	<u>Totaal</u>
<b>Stand per 1 januari 2016</b>	<b>1.610.112</b>	<b>-</b>	<b>1.610.112</b>
<b>Mutaties 2016</b>			
Investerings	-	-	-
Desinvesteringen	-	-	-
Afschrijvingen	(182.167)	-	<b>(182.167)</b>
<b>Stand per 31 december 2016</b>	<b><u>1.427.945</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>1.427.945</u></b>

De beheercontracten zijn gekocht als onderdeel van een overname. De vennootschap heeft hiermee het recht verworven om op te treden als beheerder van vastgoedfondsen, waarvoor zij een vergoeding zal ontvangen. De vennootschap schrijft de geactiveerde beheercontracten af gedurende 15 jaar. Dit is de geschatte gemiddelde economische levensduur van de aangekochte beheercontracten. De geactiveerde aankoopkosten worden gedurende 5 jaar afgeschreven, en zijn in 2015 volledig afgeschreven.

## 5 Materiële vaste activa

	<u>Kantoorinrichting</u>
<b>Stand per 1 januari 2015</b>	
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	16.159
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	(12.389)
Boekwaarde	<u><u>3.770</u></u>
<b>Mutaties 2015</b>	
Afschrijvingen	(1.616)
	<u>(1.616)</u>
<b>Stand per 31 december 2015</b>	
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	16.159
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	(14.005)
Boekwaarde	<u><u>2.154</u></u>
Afschrijvingspercentage	10%
<b>Kantoorinrichting</b>	
<b>Stand per 1 januari 2016</b>	
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	16.159
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	(14.005)
Boekwaarde	<u><u>2.154</u></u>
<b>Mutaties 2016</b>	
Afschrijvingen	(1.616)
	<u>(1.616)</u>
<b>Stand per 31 december 2016</b>	
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	16.159
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	(15.621)
Boekwaarde	<u><u>538</u></u>
Afschrijvingspercentage	10%

## 6 Vorderingen

	<u>31 december 2016</u>	<u>31 december 2015</u>
Handelsdebiteuren	1.192.752	1.017.152
Overige vorderingen	217.531	31.864
	<u><b>1.410.283</b></u>	<u><b>1.049.016</b></u>

### *Handelsdebiteuren*

De handelsdebiteuren betreffen vorderingen op verbonden partijen. Dit betreffen gefactureerde beheervergoedingen en (additionele) Property Managementfees over boekjaar 2016. Het grootste gedeelte van deze handelsdebiteuren heeft betrekking op één specifiek fonds onder beheer, te weten € 956.417. Dit bedrag is begin 2017 ontvangen.

### *Overige vorderingen*

De overige vorderingen betreffen grotendeels vorderingen op verbonden partijen. De vennootschap heeft een vordering op een verbonden partij geheel voorzien. Het betreft een bedrag van € 275.192 (2015: € 259.163).

De vorderingen hebben een resterende looptijd korter dan een jaar.

## 7 Effecten

	<u>31 december 2016</u>	<u>31 december 2015</u>
Participaties Vastgoed Fundament Fonds N.V.	1.477.745	1.266.805
	<u><b>1.477.745</b></u>	<u><b>1.266.805</b></u>

### *Participaties Vastgoed Fundament Fonds N.V.*

Gedurende 2015 is Vastgoed Fundament Fonds N.V., een verbonden partij waarover de vennootschap het beheer voert, geherfinancierd. De vennootschap heeft kosten voortvloeiende uit de herfinanciering voorgeschoten. Ultimo 2015 is deze vordering omgezet in participaties. Ultimo 2016 zijn wederom niet ontvangen directievergoedingen voor een bedrag van € 308.258 omgezet in participaties. De totale effectenportefeuille is geherwaardeerd op basis van de intrinsieke waarde per 31 december 2016.

## 8 Liquide middelen

Uit hoofde van de AIFMD-wetgeving dient Annexum Beheer B.V. te voldoen aan een vermogens eis ter grootte van 25% van de vaste kosten van het voorgaande boekjaar, zoals gedefinieerd in het Besluit prudentiële regels Wft. Deze dienen in liquide middelen aangehouden te worden. Over het boekjaar 2016 bedraagt deze vermogens eis circa € 715.000 (2015: € 588.547). De overige liquide middelen staan ter vrije beschikking.

## 9 Eigen vermogen

	<b>Gestort en geplaatst kapitaal</b>	<b>Agio</b>	<b>Wettelijke reserves</b>	<b>Overige reserves</b>	<b>Totaal</b>
<b>Stand per 1 januari 2015</b>	<b>20.000</b>	<b>1.426.870</b>	<b>373</b>	<b>2.190.924</b>	<b>3.638.167</b>
<b>Mutaties 2015</b>					
Mutatie wettelijke reserve	-	-	(373)	373	-
Agiostaking	-	-	-	-	-
Resultaat boekjaar	-	-	-	3.047.510	<b>3.047.510</b>
Dividenduitkeringen 2015	-	-	-	(2.447.838)	<b>(2.447.838)</b>
<b>Stand per 31 december 2015</b>	<b>20.000</b>	<b>1.426.870</b>	<b>-</b>	<b>2.790.969</b>	<b>4.237.839</b>

	<b>Gestort en geplaatst kapitaal</b>	<b>Agio</b>	<b>Wettelijke reserves</b>	<b>Overige reserves</b>	<b>Totaal</b>
<b>Stand per 1 januari 2016</b>	<b>20.000</b>	<b>1.426.870</b>	<b>-</b>	<b>2.790.969</b>	<b>4.237.839</b>
<b>Mutaties 2016</b>					
Mutatie wettelijke reserve	-	-	-	-	-
Agiostaking	-	-	-	-	-
Resultaat boekjaar	-	-	-	3.121.261	<b>3.121.261</b>
Dividenduitkeringen 2016	-	-	-	(3.024.482)	<b>(3.024.482)</b>
<b>Stand per 31 december 2016</b>	<b>20.000</b>	<b>1.426.870</b>	<b>-</b>	<b>2.887.748</b>	<b>4.334.618</b>

### *Aandelenkapitaal*

Het maatschappelijk kapitaal van Annexum Beheer B.V. bedroeg per 31 december 2016 € 100.000, verdeeld in 1.000 gewone aandelen van elk € 100 (2015: idem). Het geplaatste en gestorte aandelenkapitaal is groot € 20.000, bestaande uit 200 gewone aandelen (2015: idem).

### *Wettelijke reserves*

Voor de boekwaarde van geactiveerde aankoopkosten werd een niet-uitkeerbare wettelijke reserve aangehouden.

### *Agio*

Gedurende 2016 zijn er geen wijzigingen in het agio.

### *Overige reserves*

In 2016 is reeds een dividenduitkering onttrokken aan de overige reserves.

### *Vermogensseis*

Uit hoofde van de AIFMD-wetgeving dient Annexum Beheer B.V. te voldoen aan een vermogensseis ter grootte van 25% van de vaste kosten van het voorgaande boekjaar, zoals gedefinieerd in het Besluit prudentiële regels Wft. Over het verslagjaar 2016 voldoet Annexum Beheer B.V. aan deze vermogenspositie.

### *Voorstel resultaatbestemming*

De directie van Annexum Beheer B.V. stelt voor om het voordelige resultaat 2016 ad € 3.121.261 toe te voegen aan de overige reserves en een dividend van € 3.024.482 uit te keren. Het (interim) dividend is reeds uitgekeerd en derhalve is dit voorstel al verwerkt in de jaarrekening.

## **10 Kortlopende schulden**

	<u>31 december 2016</u>	<u>31 december 2015</u>
Kortlopend deel van de langlopende schulden	-	67.000
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	25.955	8.617
Omzetbelasting	399.158	144.051
Nog te betalen rentelasten	-	7.284
Vooruitontvangen beheerfee	-	91.781
Overige schulden	493.302	365.101
	<u><b>918.415</b></u>	<u><b>683.834</b></u>

De overige kortlopende schulden hebben alle een resterende looptijd van korter dan een jaar. Het kortlopend deel van de langlopende schulden is op 13 januari 2016 volledig afgelost. De vennootschap vormt met Annexum Invest B.V. een fiscale eenheid voor de omzetbelasting. De vennootschap betaalt de verschuldigde omzetbelasting en verrekent het bedrag dat toekomt aan Annexum Invest B.V. Ultimo 2016 betreft dit een bedrag van € 76.898. Dit wordt door de vennootschap in 2016 aan Annexum Invest B.V. betaald.

## **11 Verstrekte zekerheden**

Als zekerheid voor de aflossing van schulden, verstrekt aan de aan de vennootschap gelieerde groepsmaatschappijen, is door een kredietinstelling een (stil) pandrecht gevestigd op de aandelen van Annexum Beheer B.V.

## **12 Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen**

### *Aansprakelijkheid bij een fiscale eenheid*

De vennootschap vormt met onder meer Annexum Groep B.V. een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting. Op grond van de standaardvoorwaarden zijn Annexum Groep B.V. en de met haar gevoegde dochterondernemingen alle hoofdelijk aansprakelijk voor de door de combinatie verschuldigde belasting. Daarnaast vormt de vennootschap met Annexum Invest B.V. een fiscale eenheid voor de omzetbelasting en zijn beide vennootschappen hoofdelijk verantwoordelijk voor de door de combinatie verschuldigde belasting.

## **13 Gebeurtenissen na balansdatum**

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

## 14 Netto-omzet

De netto-omzet wordt gerealiseerd bij verbonden partijen. In het verslagjaar is de netto-omzet met 6,8% gestegen. Dit is voornamelijk toe te schrijven aan een eenmalige herstructureringsvergoeding.

## 15 Verkoopkosten en algemene beheerkosten

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Property Managementfees direct toerekenbaar aan vastgoedfondsen	23.565	198.783
Doorbelaste personeelskosten	1.901.335	1.359.766
Doorbelaste huisvestingskosten	115.881	219.712
(Doorbelaste) kantoorkosten	43.236	60.302
Advieskosten	32.530	26.897
	<u><b>2.116.547</b></u>	<u><b>1.865.460</b></u>

De doorbelaste personeels-, huisvestings- en kantoorkosten worden doorbelast vanuit Annexum Invest B.V. De advieskosten bestaan voor € 31.815 uit accountantskosten (2015: € 12.500). Deze accountantskosten hebben voor € 13.550 betrekking op de controle van het jaarverslag over 2016 door Deloitte Accountants B.V. In 2016 is door Ernst & Young Accountants LLP nog een bedrag van € 7.535 aan kosten doorberekend aan meerwerk voor de jaarrekening 2015, € 4.845 aan kosten voor het halfjaarbericht en € 4.100 aan kosten voor de dossieroverdracht aan de nieuwe accountant. Tot en met het haljaarverslag was de accountant Ernst & Young Accountants LLP. Het jaarverslag 2016 is beoordeeld door Deloitte Accountants B.V.

De doorbelaste personeels-, huisvestings- en kantoorkosten worden doorbelast vanuit Annexum Invest B.V. De doorbelaste personeelskosten zijn gestegen ten opzichte van vorig jaar. Dit was noodzakelijk vanwege de inzet van extra capaciteit, noodzakelijk om fondsen te herstructureren, te herfinancieren en ervoor te zorgen dat projecten inzake een belangrijke fusie en emissie goed zijn verlopen.

Het huurcontract is onder nieuwe voorwaarden met lagere kosten verlengd, waardoor de doorbelaste huisvestingskosten zijn gedaald.

## 16 Overige bedrijfslasten

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Administratieve beheerfee	30.482	31.040
Oninbare debiteuren en vorderingen	16.030	15.056
Niet-verrekenbare btw	(358)	36.000
(Doorbelaste) managementvergoeding	213.368	152.506
Doorbelaste automatiseringskosten	162.563	175.680
(Doorbelaste) reis- en verblijfkosten	165.412	142.470
Overige (doorbelaste) bedrijfskosten	130.566	101.409
	<u><b>718.063</b></u>	<u><b>654.161</b></u>

De doorbelastingen van managementvergoeding, IT-kosten, reis- en verblijfkosten en overige bedrijfskosten worden doorbelast vanuit Annexum Invest B.V.



## 17 Financiële baten en lasten

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Rentebaten leningen	16.030	15.056
Overige rentebaten	1.341	5.748
Ongerealiseerde koersverschillen	1.301	6.760
Waardeveranderingen van effecten	(97.318)	-
Rentelasten lening	-	(7.284)
	<u><b>(78.646)</b></u>	<u><b>20.280</b></u>

De rentebaten leningen hebben betrekking op een lening aan een verbonden partij die geheel is voorzien. De waardeveranderingen van effecten heeft betrekking op de herwaardering van de effectenportefeuille als gevolg van de lagere intrinsieke waarde per aandeel per 31 december 2016.

## 18 Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening

De vennootschap vormt met onder meer Annexum Groep B.V. een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting. Annexum Groep B.V. heeft voorwaartse compensabele verliezen. Derhalve heeft Annexum Beheer B.V. geen belastingen verantwoord over het resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening (2015: idem).

## 19 Werknemers

Gedurende het jaar 2016 waren geen werknemers in dienst (2015: geen).

Amsterdam, 26 april 2017

De directie van Annexum Beheer B.V.

H.W. Boissevain  
R.P. van Gool

## **Overige gegevens**

### *Statutaire regeling winstbestemming*

In de statuten is bepaald dat de behaalde jaarwinst ter vrije beschikking staat aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders.

### *Controleverklaring van de onafhankelijke accountant*

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen verklaring.

# Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan de aandeelhouders van Annexum Beheer B.V.

## VERKLARING OVER DE IN HET JAARRAPPORT OPGENOMEN JAARREKENING 2016.

### Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2016 van Annexum Beheer B.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 Annexum Beheer B.V. op 31 december 2016 en van het resultaat over 2016 in overeenstemming met Titel 9 boek 2 BW.

De jaarrekening bestaat uit:

1. De balans per 31 december 2016.
2. De winst-en-verliesrekening over 2016.
3. De toelichting op de balans en winst-en-verliesrekening.

### 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 Annexum Beheer B.V. zoals vereist in 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 jaarrapport andere informatie, die bestaat uit:

- Verslag van de directie
- 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.
- Alle informatie bevat die op grond van Titel 9 Boek 2 BW is vereist.

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 directie is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

## **BESCHRIJVING VAN VERANTWOORDELIJKHEDEN MET BETREKKING TOT DE JAARREKENING**

### **Verantwoordelijkheden van de directie voor de jaarrekening**

De directie is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW. In dit kader is de directie verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die de directie 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 directie afwegen of de vennootschap in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd verslaggevingsstelsel moet de directie de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij de directie het voornemen heeft om de vennootschap te liquideren of de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is.

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

### **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 directie en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan.
- Het vaststellen dat de door directie gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede 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 directie van de vennootschap 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, 26 april 2017

Deloitte Accountants B.V.

Was getekend:

drs. D.A. Sonneveldt RA

# Bijlage

## Verbonden partijen

Stichting Administratiekantoor Annexum Groep Annexum Groep B.V. Annexum Invest B.V. Annexum Deelnemingen B.V. Brick Care B.V. Granietveste B.V. Granietveste C.V. Stichting Bewaarder Granietveste Marmerveste B.V. Marmerveste C.V. Stichting Bewaarder Marmerveste Kiezelveste B.V. Basaltveste B.V. Basaltveste C.V. Stichting Bewaarder Basaltveste De Planeet B.V. De Planeet C.V. Stichting Bewaarder De Planeet De Geelvinck B.V. De Geelvinck C.V. Stichting Bewaarder De Geelvinck Vastgoed MECC B.V. Vastgoed MECC C.V. Stichting Bewaarder Vastgoed MECC Crystalveste B.V. Crystalveste C.V. Stichting Bewaarder Crystalveste	Gelderland Winkelfonds Beheer B.V. Gelderland Winkelfonds C.V. Stichting Gelderland Winkelfonds Zorgveste Slingerbosch Beheer B.V. Zorgveste Slingerbosch C.V. Stichting Bewaarder Zorgveste Slingerbosch Winkelhart Lelystad Beheer B.V. Winkelhart Lelystad C.V. Stichting Bewaarder Winkelhart Lelystad Zorgveste De Residentie Beheer B.V. Zorgveste De Residentie C.V. Stichting Bewaarder Zorgveste De Residentie Zorgveste Koetshuys Erica B.V. Stichting Administratiekantoor Annexum Fondsen Stichting Voorfinanciering Beleggingsinstelling Vastgoed Maatschap AkronNed V Stichting Vastgoed AkronNed V Supermarkt Beleggingsfonds B.V. Super Winkel Fonds N.V. Stichting Administratiekantoor Super Winkel Fonds VBI Winkelfonds N.V. Stichting Administratiekantoor VBI Winkelfonds Grondfonds B.V. Grondfonds I B.V. Grondfonds II B.V. Beleggingsmaatschappij Grondfonds I B.V. Beleggingsmaatschappij Grondfonds N.V.	EHP Hotel Amersfoort B.V. Stichting Committum Vereenigde Nederlandsche Vastgoed Compagnie N.V. European Hospitality Properties N.V. EHP Real Estate I B.V. EHP Real Estate II B.V. EHP Real Estate III B.V. EHP Real Estate IV B.V. EHP Real Estate V B.V. Stichting Beleggersgiro VFF Vastgoed Fundament Fonds N.V. Stichting Beleggersgiro DMF Dutch Microfund N.V. Maatschap Oklahoma Oil Company Stichting Oklahoma Oil Company Vastgoed cultuurfonds Stichting Vastgoed Cultuurfonds Supermarkt Fonds Nederland C.V. Stichting Supermarktfonds IV Stichting Supermarktfonds V Stichting Supermarktfonds VI Vastgoed Solide Fondsen B.V. Vastgoed Solide Maatschappij B.V. Vastgoed Solide Maatschappij Beleggingen B.V. Bewaarder VSM B.V. Stichting bewaarder solide maatschappij Stichting belangen obligatiehouders VSM Stichting Administratiekantoor VSM Obligaties 2005-2006 Stichting Administratiekantoor VSM Obligaties 2007 Stichting Administratiekantoor VSM Obligaties 2008 Stichting Administratiekantoor VSM Obligaties 2009 Stichting Derdengelden Annexum Fondsen FlexOffiz Holding B.V. FlexOffiz Nederland B.V. Stichting Cross Collateralization Office & Retail Stichting Intercompanies Office & Retail
Smaragdveste B.V.  Smaragdveste C.V.  Stichting Bewaarder Smaragdveste	Stichting Administratiekantoor Grondfonds  Stichting Rentegarantiefonds  Buy2Let Nederland B.V.	
Saffierveste B.V. Saffierveste C.V. Stichting Bewaarder Saffierveste The Globe Den Haag B.V. The Globe Den Haag C.V. Stichting Bewaarder The Globe Den Haag Dutchveste Beheer B.V. Dutchveste Calandria C.V. Zorgveste de Pelikaan C.V. Stichting Bewaarder Dutchveste Annexum Woningfonds Apeldoorn Beheer B.V. Woningfonds Apeldoorn C.V. Stichting Bewaarder Woningfonds Apeldoorn Zorgveste Deventer Beheer B.V. Zorgveste Deventer C.V. Stichting Bewaarder Zorgveste Deventer	Dutch Hospitality Developments Group B.V. Full House Participations B.V. Full House Hospitality Management B.V. EHP Exploitatie Holding B.V. EHP Exploitatie hotel Epe B.V. EHP Exploitatie hotel De Wippselberg B.V. EHP Exploitatie hotel Victoria B.V. EHP Exploitatie hotel De Veluwe B.V. EHP Exploitatie hotel Loosdrecht B.V. EHP Exploitatie hotel Amersfoort B.V. Stichting EHP Hotels EHP Hotel Epe B.V. EHP Hotel De Wippselberg B.V. EHP Hotel Victoria B.V. EHP Hotel De Veluwe B.V. EHP Hotel Loosdrecht B.V.	