

Financieel verslag voor het jaar 2015
Annexum Beheer B.V.
Amsterdam

Inhoudsopgave

Verslag van de Directie	3
Jaarrekening 2015	5
<i>Balans per 31 december 2015</i>	5
<i>Winst-en-verliesrekening over 2015</i>	6
<i>Toelichting op de balans en winst-en-verliesrekening</i>	7
Overige gegevens	19
<i>Statutaire regeling winstbestemming</i>	19
<i>Voorstel resultaatbestemming</i>	19
<i>Gebeurtenissen na balansdatum</i>	19
<i>Controleverklaring van de onafhankelijke accountant</i>	19
Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	20
Bijlage	22
<i>Verbonden partijen</i>	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 netto resultaat na belastingen bedraagt in 2015 circa € 3,05 miljoen en is ten opzichte van het voorgaande verslagjaar met circa € 0,3 miljoen gestegen. De herstructurering van enkele fondsen heeft geresulteerd in een beter langjarig perspectief voor deze fondsen. Ook heeft dit de beheerder eenmalige extra omzet opgeleverd. 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.

AIFMD-fondsen	Resultaat *
Supermarkt Beleggingsfonds B.V.	6,00%
Zorgveste De Residentie C.V.	6,00%
Vastgoed Fundament Fonds N.V.	0,00%

**gemiddeld enkelvoudig direct rendement als percentage van ingelegd eigen vermogen*

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.

In de afgelopen maanden heeft de AFM een zogenaamd 'beheerderstraject' uitgevoerd. Hierbij zijn diverse onderdelen van de administratieve organisatie en het beleid beoordeeld. Het traject is constructief verlopen en is per 21 maart 2016 afgerond.

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 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.

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 2015 waren geen werknemers in dienst bij Annexum Beheer B.V.

Amsterdam, 31 maart 2016

De Directie van Annexum Beheer B.V.

H.W. Boissevain
R.P. van Gool

Jaarrekening 2015

Balans per 31 december 2015

(na voorgestelde resultaatbestemming)

	Ref.	31 december 2015 €	31 december 2014 €
<i>Activa</i>			
Vaste Activa			
Immateriële vaste activa	4	1.610.112	1.792.651
Materiële vaste activa	5	2.154	3.770
		<u>1.612.266</u>	<u>1.796.421</u>
Vlottende Activa			
Vorderingen	6	1.049.016	670.129
Effecten	7	1.266.805	-
Liquide middelen	8	993.586	1.582.711
		<u>3.309.407</u>	<u>2.252.840</u>
		<u><u>4.921.673</u></u>	<u><u>4.049.261</u></u>
<i>Passiva</i>			
Eigen Vermogen			
Gestort en geplaatst kapitaal	9	20.000	20.000
Agio		1.426.870	1.426.870
Wettelijke reserves		-	373
Overige reserves		2.790.969	2.190.924
		<u>4.237.839</u>	<u>3.638.167</u>
Langlopende schulden	10	-	50.250
Kortlopende schulden	11	683.834	360.844
		<u>4.921.673</u>	<u>4.049.261</u>

Winst-en-verliesrekening over 2015

		2015 €	2014 €
Netto-omzet	14	5.731.006	5.505.092
Som van de bedrijfsopbrengsten		<u>5.731.006</u>	<u>5.505.092</u>
Verkoopkosten en algemene beheerkosten	15	1.865.460	1.984.763
Afschrijvingen	4,5	184.155	290.150
Overige bedrijfslasten	16	654.161	490.119
Som van de bedrijfslasten		<u>2.703.776</u>	<u>2.765.032</u>
Bedrijfsresultaat		<u>3.027.230</u>	<u>2.740.060</u>
Financiële baten en lasten	17	20.280	23.150
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen		<u>3.047.510</u>	<u>2.763.210</u>
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	18	-	-
Resultaat na belastingen		<u><u>3.047.510</u></u>	<u><u>2.763.210</u></u>

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 de Wet op het financieel toezicht.

Alle activiteiten vinden in Nederland plaats.

Annexum Beheer B.V. is opgericht op 22 december 2000.

1.2 *Verbonden partijen*

Annexum Beheer B.V. is een 100% dochteronderneming van Annexum Invest B.V. Beide maken onderdeel 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 2015 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., The Globe Den Haag 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., Maatschap Supermarkt Fonds Nederland, 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., StoneBridge Residential Fund X C.V., BHA Investors LP en Super Winkel Fonds B.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., waarin een internationale hotelportefeuille is ondergebracht.

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 inkoopt, 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 Langlopende schulden

Langlopende schulden worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

2.13 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>
Stand per 1 januari 2014	1.974.444	106.741	2.081.185
Mutaties 2014			
Afschrijvingen	(182.166)	(106.368)	(288.534)
Stand per 31 december 2014	<u>1.792.278</u>	<u>373</u>	<u>1.792.651</u>
	<u>Beheercontracten</u>	<u>Geactiveerde aankoopkosten</u>	<u>Totaal</u>
Stand per 1 januari 2015	1.792.278	373	1.792.651
Mutaties 2015			
Investerings	-	-	-
Desinvesteringen	-	-	-
Afschrijvingen	(182.166)	(373)	(182.539)
Stand per 31 december 2015	<u>1.610.112</u>	<u>-</u>	<u>1.610.112</u>

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.

5 Materiële vaste activa

	<u>Kantoorinrichting</u>
Stand per 1 januari 2014	
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	16.159
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	(10.773)
Boekwaarde	<u>5.386</u>
Mutaties 2014	
Afschrijvingen	(1.616)
	<u>(1.616)</u>
Stand per 31 december 2014	
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	16.159
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	(12.389)
Boekwaarde	<u>3.770</u>
Afschrijvingspercentage	10%

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

6 Vorderingen

	<u>31 december 2015</u>	<u>31 december 2014</u>
Handelsdebiteuren	1.017.152	523.861
Overige vorderingen	31.864	146.268
	<u>1.049.016</u>	<u>670.129</u>

Handelsdebiteuren

De handelsdebiteuren betreffen vorderingen op verbonden partijen. Dit betreffen gefactureerde beheervergoedingen en (additionele) Property Managementfees over boekjaar 2015. Het grootste gedeelte van deze handelsdebiteuren heeft betrekking op één specifiek fonds onder beheer ad. € 809.358, waarvan in januari 2016 € 26.696 is ontvangen. Het resterende bedrag verwachten wij voor het einde van 2016 volledig te hebben 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 € 259.163 (2014: € 244.107). De vorderingen hebben een resterende looptijd korter dan een jaar.

7 Effecten

	<u>31 december 2015</u>	<u>31 december 2014</u>
Participaties Vastgoed Fundament Fonds N.V.	1.266.805	-
	<u>1.266.805</u>	<u>-</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 voorgesloten. Ultimo 2015 is deze vordering omgezet in participaties. De participaties zijn gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs, gebaseerd op basis van de handelswaarde per ultimo 2015. Met ingang van 2016 zijn de participaties verhandelbaar.

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 2015 bedroeg deze vermogens eis € 588.547 De overige liquide middelen staan ter vrije beschikking.

9 Eigen vermogen

	Gestort en geplaatst kapitaal	Agio	Wettelijke reserves	Overige reserves	Totaal
Stand per 1 januari 2014	20.000	1.426.870	106.741	1.871.346	3.424.957
<i>Mutaties</i>					
Mutatie wettelijke reserve	-	-	(106.368)	106.368	-
Resultaat boekjaar	-	-	-	2.763.210	2.763.210
Dividenduitkeringen 2014	-	-	-	(2.550.000)	(2.550.000)
Stand per 31 december 2014	20.000	1.426.870	373	2.190.924	3.638.167

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

Aandelenkapitaal

Het maatschappelijk kapitaal van Annexum Beheer B.V. bedroeg per 31 december 2015 € 100.000, verdeeld in 1.000 gewone aandelen van elk € 100 (2014: idem). Het geplaatste en gestorte aandelenkapitaal is groot € 20.000, bestaande uit 200 gewone aandelen (2014: idem).

Wettelijke reserves

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

Agio

Gedurende 2015 zijn er geen wijzigingen in het agio.

Overige reserves

In 2015 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 2015 voldoet Annexum Beheer B.V. aan deze vermogenspositie.

10 Langlopende schulden

	<u>2014</u>	Aflossings- verplichting 2015	Resterende looptijd > 1 jaar	Resterende looptijd > 5 jaar
Bakkenist & Emmens N.V.	67.000	16.750	50.250	-
Stand per 31 december	<u>67.000</u>	<u>16.750</u>	<u>50.250</u>	<u>-</u>
	<u>2015</u>	Aflossings- verplichting 2016	Resterende looptijd > 1 jaar	Resterende looptijd > 5 jaar
Bakkenist & Emmens N.V.	67.000	67.000	-	-
Stand per 31 december	<u>67.000</u>	<u>67.000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

Valuta

De lening is afgesloten in euro's.

Achtergestelde lening

De lening van Bakkenist & Emmens N.V. is achtergesteld ten opzichte van alle andere bestaande en toekomstige schulden van de vennootschap. De lening heeft een vaste rente van 7,00% en een initiële looptijd tot en met 31 december 2015. Conform de overeenkomst had de eerste aflossing initieel plaats moeten vinden op 31 december 2012. Echter overeenkomstig met de leningsvoorwaarden heeft de vennootschap van de mogelijkheid gebruik gemaakt om de eerste aflossing uit te stellen tot 31 december 2016. De tweede aflossing is eveneens uitgesteld tot 31 december 2017 en de derde aflossing tot 31 december 2018. De vaste rente is met ingang van 1 januari 2013 verhoogd naar 10,5%. De lening is op 13 januari 2016 volledig afgelost.

11 Kortlopende schulden

	<u>31 december 2015</u>	<u>31 december 2014</u>
Kortlopend deel van de langlopende schulden	67.000	16.750
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	8.617	34.326
Omzetbelasting	144.051	121.298
Nog te betalen rentelasten	7.284	5.089
Vooruitontvangen beheerfee	91.781	6.711
Overige schulden	365.101	176.670
	<u>683.834</u>	<u>360.844</u>

De overige kortlopende schulden hebben allen een resterende looptijd van korter dan een jaar. Het kortlopend deel van de langlopende schulden is op 13 januari 2016 volledig afgelost. De toename van de overige schulden wordt veroorzaakt door een reclassificatie van te betalen omzetbelasting, door

nog te betalen bedragen en door gecrediteerde beheerfee. 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 2015 betreft dit een bedrag van € 107.988. Dit wordt door de vennootschap in 2016 aan Annexum Invest B.V. betaald.

12 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.

13 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 allen 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.

14 Netto-omzet

De netto-omzet wordt gerealiseerd bij verbonden partijen. In het verslagjaar is de netto-omzet met 4,1% gestegen. Dit is vooral toe te schrijven aan eenmalige additionele Property Managementfees, die gerealiseerd worden door herfinancieringen en huurcontracten, waaronder een incidenteel huurcontract dat resulteerde in een fee van € 358.050.

15 Verkoopkosten en algemene beheerkosten

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Property Managementfees direct toerekenbaar aan vastgoedfondsen	198.783	301.939
Doorbelaste personeelskosten	1.359.766	1.373.605
Doorbelaste huisvestingskosten	219.712	221.303
(Doorbelaste) kantoorkosten	60.302	65.391
Advieskosten	26.897	22.525
	<u>1.865.460</u>	<u>1.984.763</u>

De doorbelaste personeels-, huisvestings- en kantoorkosten worden doorbelast vanuit Annexum Invest B.V. De advieskosten exclusief BTW bestaan voor € 12.500 uit accountantskosten (2014: € 11.000) en hebben volledig betrekking op de controle van het jaarverslag. Daarnaast bestaan de advieskosten exclusief BTW uit accountantskosten voor € 4.845 (2014: € 4.350) inzake de beoordeling van het halfjaarverslag. In 2015 en 2014 is de accountant Ernst & Young Accountants LLP, het halfjaarverslag 2014 is beoordeeld door PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.

De daling in Property Managementfees direct toerekenbaar aan vastgoedfondsen wordt veroorzaakt door lagere kosten met betrekking tot Maatschap Oklahoma Oil Company. Deze kosten zijn direct afhankelijk van de inkomsten uit Maatschap Oklahoma Oil Company en sterk gerelateerd aan de (gedaalde) olieprijs.

16 Overige bedrijfslasten

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Administratieve beheerfee	31.040	29.820
Oninbare debiteuren en vorderingen	15.056	(22.230)
Niet-verrekenbare BTW	36.000	(23.412)
(Doorbelaste) managementvergoeding	152.506	139.983
Doorbelaste IT-kosten	175.680	139.914
(Doorbelaste) reis- en verblijfkosten	142.470	160.398
Overige (doorbelaste) bedrijfskosten	101.409	65.646
	<u>654.161</u>	<u>490.119</u>

De doorbelastingen van managementvergoeding, IT-kosten, reis- en verblijfkosten en overige bedrijfskosten worden doorbelast vanuit Annexum Invest B.V. De post oninbare debiteuren en vorderingen is in 2014 positief als gevolg van de vrijval van voorziene renteopbrengsten van een verbonden partij. Dit betrof een voorziening van € 32.559. De stijging van de Overige (doorbelaste) bedrijfskosten wordt voornamelijk veroorzaakt vanwege de doorbelasting van de bestuursaansprakelijkheidsverzekering.

17 Financiële baten en lasten

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Rentebaten leningen	15.056	14.711
Overige rentebaten	5.748	9.140
Gerealiseerde koersverschillen	6.760	7.425
Rentelasten lening	(7.284)	(7.035)
Overige rentelasten	-	(1.091)
	<u>20.280</u>	<u>23.150</u>

De rentebaten leningen hebben betrekking op een lening aan een verbonden partij die geheel is voorzien.

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 (2014: idem).

19 Werknemers

Gedurende het jaar 2015 waren geen werknemers in dienst (2014: geen).

Amsterdam, 31 maart 2016

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.

Voorstel resultaatbestemming

De directie van Annexum Beheer B.V. stelt voor om het voordelige resultaat 2015 ad € 3.047.510 toe te voegen aan de overige reserves en een dividend van € 2.447.838 uit te keren. Het (interim) dividend is reeds uitgekeerd en derhalve is dit voorstel al verwerkt in de jaarrekening.

Gebeurtenissen na balansdatum

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

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen verklaring.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de directie van Annexum Beheer B.V.

Wij hebben de in dit rapport opgenomen jaarrekening 2015 van Annexum Beheer B.V. te Amsterdam gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de balans per 31 december 2015 en 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 Annexum Beheer B.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) en met de Wet op het financieel toezicht. 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 Annexum Beheer B.V. per 31 december 2015 en van het resultaat over 2015 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW en met de Wet op het financieel toezicht.

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

Bijlage

Verbonden partijen

Stichting Administratiekantoor Annexum Groep	Gelderland Winkelfonds Beheer B.V.	EHP Hotel Amersfoort B.V.
Annexum Groep B.V.	Gelderland Winkelfonds C.V.	Stichting Committum
Annexum Invest B.V.	Stichting Gelderland Winkelfonds	Vereenigde Nederlandsche Vastgoed Compagnie N.V.
Annexum Deelnemingen B.V.	Zorgveste Slingerbosch Beheer B.V.	European Hospitality Properties N.V.
Brick Care B.V.	Zorgveste Slingerbosch C.V.	EHP Real Estate I B.V.
Granietveste B.V.	Stichting Bewaarder Zorgveste Slingerbosch	EHP Real Estate II B.V.
Granietveste C.V.	Winkelhart Lelystad Beheer B.V.	EHP Real Estate III B.V.
Stichting Bewaarder Granietveste	Winkelhart Lelystad C.V.	EHP Real Estate IV B.V.
Marmerveste B.V.	Stichting Bewaarder Winkelhart Lelystad	EHP Real Estate V B.V.
Marmerveste C.V.	Zorgveste De Residentie Beheer B.V.	Stichting Beleggersgiro VFF
Stichting Bewaarder Marmerveste	Zorgveste De Residentie C.V.	Vastgoed Fundament Fonds N.V.
Kiezelveste B.V.	Stichting Bewaarder Zorgveste De Residentie	Stichting Beleggersgiro DMF
Basaltveste B.V.	Zorgveste Koetshuys Erica B.V.	Dutch Microfund N.V.
Basaltveste C.V.	Stichting Administratiekantoor Annexum Fondsen	StoneBridge Residential Fund X
Stichting Bewaarder Basaltveste	Stichting Voorfinanciering Beleggingsinstelling	Beheer B.V. Beëindigd 2014
De Planeet B.V.	Vastgoed Maatschap AkronNed V	StoneBridge Residential Fund X C.V. Beëindigd 2014
De Planeet C.V.	Stichting Vastgoed AkronNed V	Stichting Bewaarder StoneBridge
Stichting Bewaarder De Planeet	Supermarkt Beleggingsfonds B.V.	Residential Fund X. Beëindigd 2014
De Geelvinck B.V.	Super Winkel Fonds B.V.	Stonebridge Residential Fund LP Beëindigd 2014
De Geelvinck C.V.	Stichting Administratiekantoor Super Winkel Fonds	BHA Investors LP Beëindigd 2014
Stichting Bewaarder De Geelvinck	VBI Winkelfonds N.V.	Maatschap Oklahoma Oil Company
Vastgoed MECC B.V.	Stichting Administratiekantoor VBI Winkelfonds	Stichting Oklahoma Oil Company
Vastgoed MECC C.V.	Grondfonds B.V.	Vastgoed cultuurfonds
Stichting Bewaarder Vastgoed MECC	Grondfonds I B.V.	Stichting Vastgoed Cultuurfonds
Crystalveste B.V.	Grondfonds II B.V.	Maatschap Supermarkt Fonds Nederland
Crystalveste C.V.	Beleggingsmaatschappij Grondfonds I B.V.	Stichting Supermarktfonds IV
Stichting Bewaarder Crystalveste	Beleggingsmaatschappij Grondfonds N.V.	Stichting Supermarktfonds V
Smaragdveste B.V.	Stichting Administratiekantoor Grondfonds	Stichting Supermarktfonds VI
Smaragdveste C.V.	Stichting Rentegarantiefonds	Vastgoed Solide Fondsen B.V.
Stichting Bewaarder Smaragdveste	Buy2Let Nederland B.V.	Vastgoed Solide Maatschappij Beleggingen B.V.
Saffierveste B.V.	Dutch Hospitality Developments Group B.V.	Bewaarder VSM B.V.
Saffierveste C.V.	Full House Participations B.V.	Stichting bewaarder solide maatschappij
Stichting Bewaarder Saffierveste	Full House Hospitality Management B.V.	Stichting belangen obligatiehouders VSM
The Globe Den Haag B.V.	EHP Exploitatie Holding B.V.	Stichting Administratiekantoor VSM
The Globe Den Haag C.V.	EHP Exploitatie hotel Epe B.V.	Obligaties 2005-2006
Stichting Bewaarder The Globe Den Haag	EHP Exploitatie hotel De Wipfelberg B.V.	Stichting Administratiekantoor VSM
Dutchveste Beheer B.V.	EHP Exploitatie hotel Victoria B.V.	Obligaties 2007
Dutchveste Calandria C.V.	EHP Exploitatie hotel De Veluwe B.V.	Stichting Administratiekantoor VSM
Zorgveste de Pelikaan C.V.	EHP Exploitatie hotel Loosdrecht B.V.	Obligaties 2008
Stichting Bewaarder Dutchveste	EHP Exploitatie hotel Amersfoort B.V.	Stichting Administratiekantoor VSM
Annexum Woningfonds Apeldoorn Beheer B.V.	Stichting EHP Hotels	Obligaties 2009
Woningfonds Apeldoorn C.V.	EHP Hotel Epe B.V.	Stichting Derdengelden Annexum Fondsen
Stichting Bewaarder Woningfonds Apeldoorn	EHP Hotel De Wipfelberg B.V.	FlexOffiz Holding B.V.
Zorgveste Deventer Beheer B.V.	EHP Hotel Victoria B.V.	FlexOffiz Nederland B.V.
Zorgveste Deventer C.V.	EHP Hotel De Veluwe B.V.	
Stichting Bewaarder Zorgveste Deventer	EHP Hotel Loosdrecht B.V.	