

ANNEXUM

DUTCHVESTE CALANDRIA C.V.

JAARBERICHT 2011

Beherend Venoot

Dutchveste Beheer B.V.
WTC, G-Toren
Strawinskylaan 485
1077 XX Amsterdam

Beheerder

Annexum Beheer B.V.
WTC, G-Toren
Strawinskylaan 485
1077 XX Amsterdam

Bewaarder

Stichting Bewaarder
Dutchveste
Claude Debussylaan 24
1082 MD Amsterdam

INHOUDSOPGAVE

	Pagina
1. Kerncijfers	3
2. Verslag van de Beheerder	4
3. Balans	6
4. Winst- en verliesrekening	7
5. Kasstroomoverzicht	8
6. Toelichting op de jaarrekening	9
6.1 Waarderingsgrondslagen	9
6.2 Grondslagen van resultaatbepaling	9
6.3 Balans	10
6.4 Niet uit de balans blijvende verplichtingen	13
6.5 Winst- en verliesrekening	14
7. Overige gegevens	16
8. Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	17

1. KERNCIJFERS

Kerncijfers	ultimo 2011	31 dec 2009
		31 dec 2010
Netto resultaat voor afschrijving in EUR	99.279	116.320
per participatie in EUR	9.928	11.632
	ultimo 2011	ultimo 2010
Aantal uitstaande participaties	10	10
Intrinsieke waarde per participatie in EUR	120.076	127.890
	ultimo 2011	ultimo 2010
Rendement per participatie vanaf oprichting		
Gemiddeld enkelvoudig exploitatieresultaat per jaar	7,7%	8,3%
Totaal uitgekeerd vanaf oprichting in EUR	16.200	8.100
Gemiddeld uitgekeerd in % per jaar	5,8%	5,8%

2. VERSLAG VAN DE BEHEERDER

Algemeen

Dutchveste Calandria C.V. is op 31 december 2009 opgericht en heeft de eigendom van het kantoorgebouw aan de Verheeskade 509 te Den Haag verworven. De C.V. bestaat uit een kantoorgebouw met één huurder, genaamd Zorgpunt. Het eigen vermogen is middels 10 participaties bijeen gebracht.

Resultaten

Het netto resultaat voor afschrijvingen bedraagt in 2011 EUR 99.279 en is lager dan geprognosticeerd in prospectus. Het netto resultaat voor afschrijvingen ligt lager door hogere bedrijfslasten en hogere exploitatiekosten.

Het eigen vermogen voor finaal uitkeringsbesluit is in 2011 afgenomen met EUR 27.139. Dit is veroorzaakt door een positief netto resultaat van na afschrijvingen van EUR 40.659 minus de afschrijving op de overdrachtsbelasting van EUR 37.798. Daarnaast is het eigen vermogen afgenomen door het uitgekeerde interim-dividend van EUR 30.000 (EUR 3.000 per participatie) in augustus 2011.

Per saldo nam de intrinsieke waarde per participatie af van EUR 127.890 tot EUR 120.076. Hierin is de voorgestelde slotuitkering over boekjaar 2011 reeds verwerkt.

Uitkering

Over het boekjaar 2011 wordt voorgesteld om conform voorgaand boekjaar een bedrag van EUR 8.100 per participatie uit te keren. Dit komt overeen met 5,8% per participatie. Van dit bedrag is in augustus 2011 reeds EUR 3.000 per participatie uitgekeerd. De slotuitkering (EUR 5.100 per participatie) is uitgekeerd in februari 2012.

Vastgoedwaardering

In 2010 heeft de beheerder het gebouw aan de Verheeskade 509 te Den Haag conform de ROZ/IPD methodiek (aanvangsrendement) op marktwaarde gewaardeerd. Mede door de aanhoudende crisis op de financiële markten, met de vastgoedkantorenmarkt in het bijzonder, heeft de beheerder besloten het object in 2011 niet te waarderen. Door een gebrek aan transacties en het opdrogen van de financieringsmarkt voor kantoorgebouwen zijn de omstandigheden drastisch veranderd. Hierdoor is een betrouwbare vaststelling van de marktwaarde gebaseerd op aanvangsrendement lastig. De beheerder zal in het volgende boekjaar de situatie opnieuw beoordelen.

Verhuursituatie

Het object wordt gehuurd door Zorgpunt, dit is een landelijke keten van gezondheidscentra. In het zorgcentrum zijn diverse medische dienstverleners onder één dak gehuisvest, zoals: huisartsen, tandartsen, apotheek, diëtist, fysiotherapeuten, oefentherapeuten, huidtherapeut en psychologen, etc. Het kantoorgebouw is volledig verhuurd voor een periode van 14 jaar.

Medio 2010 is de initiële huurder Stichting Calandria Zorgcentrum opgegaan in een nieuwe onderneming. De nieuwe onderneming 'Zorgpunt' is een samenwerking tussen diverse partijen, waaronder Menzis, Vitae en Reggeborgh. In kwartaal 2 van 2011 is daarom de contractpartij voor het fonds gewijzigd. Deze nieuwe contractpartij betreft een positieve

ontwikkeling voor het fonds, aangezien Zorgpunt als een meer stabiele onderneming wordt beschouwd dan haar voorganger.

Vooruitzichten

Inzake vooruitzicht 2012 worden geen bijzonderheden gemeld. Het netto resultaat zal zich licht verbeteren ten opzichte van boekjaar 2011. Het object is volledig verhuurd en er zijn geen grote onderhoudswerkzaamheden gepland.

Rekening houdend met bovenstaande en ervan uitgaande dat zich geen onvoorziene omstandigheden voordoen, is de verwachting voor 2012 neutraal.

Amsterdam, 12 maart 2012

Annexum Beheer B.V.
H.W. Boissevain
R.G. de Weerd

3. BALANS**BALANS***

(in EUR)

		31 dec 2011	31 dec 2010
Activa			
Beleggingen			
Onroerend goed in exploitatie	(1)	3.203.390	3.241.188
Vorderingen	(2)	9.012	43.649
Overige activa			
Immateriële vaste activa	(3)	175.864	234.484
Liquide middelen		48.899	33.875
		<u>224.763</u>	<u>268.359</u>
		<u>3.437.165</u>	<u>3.553.196</u>
Passiva			
Eigen vermogen			
Geplaatst kapitaal	(4)	1.400.000	1.400.000
Reserve	(5)	(199.236)	(121.097)
		<u>1.200.764</u>	<u>1.278.903</u>
Voorzieningen	(6)	-	-
Langlopende schulden	(7)	2.137.610	2.157.795
Kortlopende schulden	(8)	98.791	116.498
		<u>3.437.165</u>	<u>3.553.196</u>

* na voorgestelde bestemming van het resultaat

4. WINST-EN VERLIESREKENING

(in EUR)

		1 jan 2011	31 dec 2009
		31 dec 2011	31 dec 2010
Opbrengsten uit beleggingen			
Bruto huuropbrengsten		264.112	265.055
Exploitatie kosten	(9)	23.839	17.915
Niet verrekenbare BTW		4.264	3.605
Netto opbrengsten uit beleggingen		<u>236.009</u>	<u>243.535</u>
Overige bedrijfsopbrengsten	(10)	124	18
Som der bedrijfsopbrengsten		<u>236.133</u>	<u>243.553</u>
Rentelasten	(11)	111.307	113.079
Beheerkosten	(12)	7.923	7.952
Overige bedrijfslasten	(13)	17.624	6.202
Som der bedrijfslasten		<u>136.854</u>	<u>127.233</u>
Netto resultaat voor afschrijvingen		<u>99.279</u>	<u>116.320</u>
Afschrijving immateriële vaste activa		<u>58.620</u>	<u>58.620</u>
Netto resultaat na afschrijvingen		<u>40.659</u>	<u>57.700</u>

5. KASSTROOMOVERZICHT

(in EUR)

	1 jan 2011	31 dec 2009
	31 dec 2011	31 dec 2010
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten		
Netto resultaat voor afschrijvingen	99.279	116.320
Investeringen in immateriële vaste activa	-	(269.173)
Mutatie vorderingen	34.637	(53.617)
Mutatie kortlopende schulden	12.293	(1.010)
Totale kasstroom uit beleggingsactiviteiten	<u>146.209</u>	<u>(207.480)</u>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Mutatie langlopende schulden	(20.185)	(20.185)
Uitkeringen aan participanten	(111.000)	-
Totale kasstroom uit financieringsactiviteiten	<u>(131.185)</u>	<u>(20.185)</u>
Netto kasstroom	<u>15.024</u>	<u>(227.665)</u>
Geldmiddelen per 31 december / 1 januari	33.875	261.540
Geldmiddelen per 31 december	48.899	33.875
Mutatie geldmiddelen	<u>15.024</u>	<u>(227.665)</u>

6. TOELICHTING OP DE JAARREKENING

6.1 WAARDERINGSGRONDSLAGEN

Oprichting

De commanditaire vennootschap is opgericht op 31 december 2009. Dientengevolge beslaat de vergelijkende winst- en verliesrekening de periode van 31 december 2009 tot en met 31 december 2010.

Onroerend goed in exploitatie

De gebouwen in exploitatie worden conform de ROZ/IPD methodiek intern gewaardeerd. Een externe taxateur valideert deze marktwaarde. Naast dit bedrag wordt hier tevens het restant van de nog niet afgeschreven overdrachtsbelasting verantwoord. De beheerder heeft de marktwaarde van het onroerend goed ultimo 2011 ongewijzigd gehouden ten opzichte van ultimo 2010 aangezien zich geen significante gebeurtenissen hebben voorgedaan binnen de C.V.

Ongerealiseerde waardeveranderingen worden in het eigen vermogen verantwoord onder de post reserve. Gerealiseerde waardeveranderingen worden in de winst- en verliesrekening verantwoord.

De afschrijving op de geactiveerde overdrachtbelasting wordt in het eigen vermogen verantwoord onder de post reserve.

Vorderingen

Vorderingen worden gewaardeerd tegen nominale waarde onder aftrek van een voorziening van oninbaarheid.

Immateriële vaste activa

De oprichtingskosten worden geactiveerd en over een periode van 5 jaar lineair afgeschreven.

Exploitatie- en onderhoudsvoorziening

Het is de verwachting dat over de looptijd van de C.V. 8% van de huuropbrengst besteed zal worden aan de exploitatie en het onderhoud van de gebouwen. Indien in enig jaar de werkelijke exploitatie- en onderhoudskosten hiervan afwijken, zal de afwijking worden toegevoegd c.q. onttrokken aan de exploitatie- en onderhoudsvoorziening.

Activa en passiva

De waardering van overige activa en passiva geschiedt tegen nominale waarde.

6.2 GRONDSLAGEN VAN RESULTAATBEPALING

Het resultaat omvat de aan de verslagperiode toe te rekenen baten en lasten.

6.3 BALANS

(in EUR)

1. Onroerend goed in exploitatie

Het gebouw betreft het kantoorgebouw aan de Verheeskade 509 te Den Haag.

	2011	2010
Stand per 1 januari 2011	3.241.188	3.338.985
Herwaardering	-	(59.999)
Afschrijving overdrachtsbelasting	(37.798)	(37.798)
Stand per 31 december	3.203.390	3.241.188

	2011	2010
Marktwaaarde onroerend goed	3.090.000	3.090.000
Niet afgeschreven overdrachtsbelasting	113.390	151.188
Stand per 31 december	3.203.390	3.241.188

2. Vorderingen

De vorderingen zijn als volgt samengesteld:

	2011	2010
Debiteuren	-	40.387
Belastingen	-	1.953
Overige vorderingen en overlopende activa	9.012	1.309
Stand per 31 december	9.012	43.649

BALANS - vervolg**3. Immateriële vaste activa**

De immateriële vaste activa zijn de selectie- en acquisitiekosten en de overige kosten die bij de oprichting van de C.V. gemaakt zijn.

	2011	2010
Stand per 1 januari 2011	234.484	13.931
Investering	-	279.173
Afschrijvingen	(58.620)	(58.620)
Stand per 31 december	175.864	234.484

4. Geplaatst kapitaal

Er zijn 10 participaties geplaatst met een nominale waarde van EUR 140.000 per participatie.

5. Reserve

Het cumulatieve verloop van de reserve is als volgt:

	2011	2010
Netto resultaat	98.359	57.700
Dividend	(81.000)	-
Herwaardering	(59.999)	(59.999)
Afschrijving overdrachtsbelasting	(75.596)	(37.798)
	(118.236)	(40.097)
Uitgekeerd interim dividend over boekjaar 2011	(30.000)	-
Voorstel uit te keren (slot)dividend	(51.000)	(81.000)
Stand per 31 december	(199.236)	(121.097)

BALANS - vervolg**6. Voorzieningen**

De voorziening betreft de onderhouds- en exploitatievoorziening. Indien in enig jaar de werkelijke onderhouds- en exploitatiekosten afwijken van 8 % van de huuropbrengsten, zal de afwijking worden toegevoegd c.q. onttrokken aan deze voorziening.

	2011	2010
Stand per 31 december 2009	-	-
Dotatie	21.129	21.124
Onttrekking	(21.129)	(21.124)
	<hr/>	<hr/>
Stand per 31 december	-	-

7. Langlopende schulden

De langlopende schuld betreft de hypothecaire lening, verstrekt door FGH Bank N.V.

	2011	2010
Hypotheek	2.200.000	2.200.000
Afgelost vorig jaar	(20.185)	-
Afgelost huidig jaar	(20.185)	(20.185)
	<hr/>	<hr/>
Openstaande hypothecaire schuld	2.159.630	2.179.815
Af te lossen binnen een jaar	(22.020)	(22.020)
	<hr/>	<hr/>
Stand per 31 december	2.137.610	2.157.795

Hypothecaire financiering

Uitstaand bedrag	: EUR 2.159.630 per 31 december 2011
Rentepercentage	: vast, 5,13% (inclusief opslag)
Looptijd	: tot 1 januari 2017
Renteberekening	: 30/360
Periodieke aflossing	: van 1 feb 2010 tot 1 feb 2014 EUR 1.835 per maand : van 1 feb 2014 tot 1 feb 2017 EUR 2.300 per maand

BALANS - vervolg**8. Kortlopende schulden**

De kortlopende schulden zijn als volgt samengesteld:

	2011	2010
Crediteuren	113	7.750
Af te dragen omzetbelasting	3.956	-
Overige schulden en overlopende passiva	21.702	5.728
	<hr/>	<hr/>
	25.771	13.478
Af te lossen hypothecaire lening	22.020	22.020
Voorstel uit te keren (slot)dividend	51.000	81.000
	<hr/>	<hr/>
Stand per 31 december	98.791	116.498

6.4 NIET UIT DE BALANS BLIJKENDE 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.

6.5 WINST- EN VERLIESREKENING

9. Exploitatiekosten

De exploitatiekosten zijn als volgt samengesteld:

	1 jan 2011 31 dec 2011	31 dec 2009 31 dec 2010
Property management	9.244	9.277
Belastingen	4.612	3.158
Kosten vereniging van eigenaren	5.232	5.232
Overige exploitatiekosten	4.751	248
Totaal	23.839	17.915

10. Overige bedrijfsopbrengsten

Het betreft hier rente over het banksaldo.

11. Rentelasten

De rentelasten zijn als volgt samengesteld:

	1 jan 2011 31 dec 2011	31 dec 2009 31dec 2010
Rentelasten hypothecaire lening	111.307	113.079
Totaal	111.307	113.079

De rente is voor de periode tot 1 januari 2017 gefixeerd op 5,13% (inclusief opslag).

12. Beheerkosten

De beheerkosten zijn als volgt samengesteld:

	1 jan 2011	31 dec 2009
	31 dec 2011	31 dec 2010
Beheerkosten	7.923	7.952
Totaal	<u>7.923</u>	<u>7.952</u>

De beheerkosten betreffen de beheervergoeding van de beheerder. De vergoeding wordt berekend door 3% over de gefactureerde huur te nemen.

13. Overige bedrijfslasten

De overige bedrijfslasten zijn als volgt samengesteld:

	1 jan 2011	31 dec 2009
	31 dec 2011	31 dec 2010
Accountantskosten	5.400	5.400
Fiscaal en juridisch advies	4.680	-
Noteringsfee NPEX	5.000	-
Overige bedrijfskosten	2.544	802
Totaal	<u>17.624</u>	<u>6.202</u>

De fiscale en juridische advieskosten over 2011 zijn inclusief het fiscale advieswerk over 2010.

OVERIGE INFORMATIE

De C.V. heeft geen personeel in dienst.

Amsterdam, 12 maart 2012
Annexum Beheer B.V.

7. OVERIGE GEGEVENS

1. 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.

2. Bestemming van het resultaat

De beheerder stelt voor om het positieve nettoresultaat van EUR 40.659 na afschrijving toe te voegen aan de reserve. Hiernaast wordt voorgesteld om op elk van de 10 participaties een bedrag van EUR 8.100 voor uitkering beschikbaar te stellen.

8. CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan: de participanten en de beheerder van Dutchveste Calandria C.V. te Amsterdam

Wij hebben de in dit rapport opgenomen jaarrekening 2011 van Dutchveste Calandria C.V. te Amsterdam gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de balans per 31 december 2011 en de winst-en-verliesrekening over 2011 en de toelichting, waarin zijn opgenomen een overzicht van de grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

Verantwoordelijkheid van de beheerder

De beheerder van de vennootschap is verantwoordelijk voor het opstellen van de jaarrekening in overeenstemming met de door de vennootschap gekozen en beschreven grondslagen, zoals uiteengezet in paragraaf 6.1 en 6.2 van de toelichting van de jaarrekening. De beheerder is tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing als de beheerder 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 de jaarrekening. De geselecteerde werkzaamheden zijn afhankelijk van de door de accountant toegepaste oordeelsvorming, met inbegrip van het inschatten van de risico's dat de jaarrekening 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 opmaken van de jaarrekening, 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 beheerder van de vennootschap gemaakte schattingen, alsmede een evaluatie van het algehele beeld van de jaarrekening.

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 is de jaarrekening over 2011, in alle van materieel belang zijnde aspecten, opgemaakt in overeenstemming met de door de vennootschap gekozen en beschreven grondslagen, zoals uiteengezet in paragraaf 6.1 en 6.2 van de toelichting van de jaarrekening.

Basis voor financiële verslaggeving en beperking in gebruik en verspreidingskring

Wij vestigen de aandacht op paragraaf 6.1 en 6.2 van de toelichting van de jaarrekening waarin de basis voor de financiële verslaggeving is uiteengezet. De basis voor financiële verslaggeving betreft de door de vennootschap gekozen grondslagen. Dit doet geen afbreuk aan ons oordeel. De jaarrekening 2011 van Dutchveste Calandria C.V. en onze controleverklaring daarbij zijn daarom uitsluitend geschikt voor de participanten en de beheerder en kunnen derhalve niet voor andere doeleinden worden gebruikt. De controleverklaring (of delen daarvan) mag daarom, zonder onze uitdrukkelijke schriftelijke toestemming vooraf, niet in welke vorm dan ook aan derden ter beschikking worden gesteld. Wij aanvaarden derhalve geen aansprakelijkheid jegens derde partijen die inzage krijgen in deze verklaring of deze verklaring in handen krijgen.

Amsterdam, 12 maart 2012
PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.

J. Brouwer RA