

ANNEXUM

**DUTCHVESTE
CALANDRIA C.V.**

JAARBERICHT 2014

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	7
4. Winst- en verliesrekening	8
5. Kasstroomoverzicht	9
6. Toelichting op de jaarrekening	10
6.1 Waarderingsgrondslagen	10
6.2 Grondslagen van resultaatbepaling	10
6.3 Balans	11
6.4 Niet uit de balans blijvende verplichtingen	14
6.5 Niet uit de balans blijvende gebeurtenis	14
6.6 Winst- en verliesrekening	15
7. Overige gegevens	18
8. Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	19

1. KERNCIJFERS

Kerncijfers	ultimo 2014	ultimo 2013
Netto resultaat voor afschrijving in EUR	(179.173)	(91.302)
per participatie in EUR	(17.917)	(9.130)
	ultimo 2014	ultimo 2013
Aantal uitstaande participaties	10	10
Intrinsieke waarde per participatie in EUR	8.518	77.677
	ultimo 2014	ultimo 2013
Rendement per participatie vanaf oprichting		
Gemiddeld enkelvoudig exploitatieresultaat per jaar	0,1%	3,4%
Totaal uitgekeerd vanaf oprichting in EUR	28.800	28.800
Gemiddeld uitgekeerd in % per jaar	4,1%	5,1%

2. VERSLAG VAN DE BEHEERDER

Algemeen

Dutchveste Calandria C.V. is in december 2009 opgericht. Het fonds bestond bij aanvang uit een kantoorgebouw met één zorggerelateerde huurder, Stichting Symphony Gezondheidscentrum Calandria. Deze stichting was een exploitatiemaatschappij van Zorgpunt Holding. Per 1 november 2012 is de overeenkomst op verzoek van ZorgPunt ontbonden. Hiertoe is een afkoopsom van €600.000,- voldaan. Vanaf voornoemde datum is Annexum Beheer B.V. bevoegd met de exploitatie van het gezondheidscentrum.

In het twee verdiepingen verdeelde object is een zorgcentrum gevestigd waar diverse medische dienstverleners onder één dak zijn gehuisvest. Dit verhoogt de omzet voor alle zorgverleners omdat ze op korte afstand elkaar kunnen aanbevelen bij hun patiënten. Verhuurder heeft het bestuur van Stichting Symphony Gezondheidscentrum Calandria overgenomen. De huurovereenkomsten zijn inmiddels allen omgezet in ROZ huurovereenkomsten met Stichting Bewaarder Dutchveste.

Gelet op de huidige huursituatie wordt verondersteld dat de huurinkomsten zullen dalen, mede om de levensvatbaarheid van het gezondheidscentrum op langere termijn te kunnen waarborgen. Verwachting is dat jaarhuur bij volledige bezetting ca. €185.000 kan bedragen. Een gedeelte van de afkoopsom van ZorgPunt dient als compensatie voor de verwachte huurderging.

Resultaten

Het netto resultaat voor afschrijvingen bedraagt in 2014 €179.173 negatief en is daarmee fors gedaald ten opzichte van dezelfde periode in het voorgaande boekjaar (€91.302 negatief). In 2014 is de omzet met 16,5% gedaald als gevolg van een lagere bezetting (gemiddeld 80%).

Begin 2015 heeft de beheerder een overeenkomst gesloten met een drietal nieuwe huurders waardoor de bezetting zal stijgen naar 99%. Hiervoor heeft het fonds in 2014 kosten moeten maken om het object verhuur gereed te krijgen. De totale uitgaven bedragen in 2014 circa €93.000 aan onderhoud en kosten verhuur gereed maken. Een gedeelte van de afkoopsom van ZorgPunt heeft gediend als compensatie voor deze verwachte kosten.

Er liep tijdens de opmaak van dit jaarbericht nog een gerechtelijke procedure. In maart 2014 is middels een tussenvonnis beslist dat het merendeel van onze vordering zal worden toegewezen. Het eindvonnis is op 10 maart 2015 geweest en conform tussenvonnis toegewezen.

Ten tijde van opmaak van dit jaarbericht wordt door de beheerder een plan van aanpak opgesteld welke gedeeld zal worden aan de hypothecaire financier. In de huidige situatie, en rekening houdend met de bestaande verplichtingen, zal het netto resultaat in 2015 nihil bedragen. De beheerder zal in overleg met de huidige financier naar een definitieve oplossing moeten werken om het fonds in de toekomst winstgevender te maken.

Uitkering

De beheerder stelt voor om over het boekjaar 2014 geen uitkering te doen. De resultaten staan onder druk waardoor alle beschikbare geldmiddelen benodigd zijn om de situatie binnen het fonds te optimaliseren.

Intrinsieke waarde

Op balansdatum 31 december 2014 bedraagt het eigen vermogen van Dutchveste Calandria C.V. € 85.180. Het aantal uitstaande participaties bedraagt 10. Het verloop van het eigen vermogen in 2014 is als volgt:

	Eigen vermogen	Per participatie
Stand per 1 januari 2014	776.771	77.677
Direct resultaat	(237.797)	(23.780)
Afschrijvingen	(37.793)	(3.779)
Ongerealiseerde waardeverandering onroerend goed	(416.001)	(41.600)
Dividend uitkeringen	-	-
Stand per 31 december 2014	85.180	8.518

Het eigen vermogen is in het boekjaar 2014 afgenomen met €691.591. Per saldo nam de intrinsieke waarde per participatie af met €69.159 tot €8.518. De daling van de intrinsieke waarde per participatie is mede het gevolg van de negatieve herwaardering op het onroerend goed. Door een aanhoudende moeilijke situatie op de vastgoedmarkt, waarbij markthuren en leegstandsperioden onder druk blijven staan, bedraagt de herwaardering in 2014 -17,2% (2013: -7,6%).

Verhuurstrategie

Bijna de helft van het vloeroppervlak in het gezondheidscentrum wordt gebruikt als 'algemene ruimte'. De bijdrage in de kosten die aan de huurders wordt doorbelast is hoog. In de 'Symphony'-huurcontracten werd een opslagpercentage van 97% genoemd, de werkelijk in rekening gebrachte opslag bedraagt ongeveer 81%. In combinatie met de hoge servicekosten resulteert dit voor huurders in een zeer hoge totale huisvestingslast. Verhuurder heeft de mogelijkheden om de algemene ruimte in het gebouw terug te dringen geanalyseerd en uitgevoerd. Door deze aanpassingen wordt de huisvestingslast voor bestaande huurders verkleind en kunnen er tevens nieuwe huurders worden aangetrokken. In januari 2015 zal er een nieuwe NEN-2580 meting gedaan worden vanwege de nieuwe herindelingen. Zo hopen we de kosten voor de ondernemers laag te houden.

Verhuurresultaat

Er zijn verschillende ontwikkelingen te melden voor het komende jaar op verhuurniveau, t.w.:

- Per 1 januari 2015 vestigen twee nieuwe huisartsen in het gezondheidscentrum. Zij huren ruimtes op de begane grond voor de komende 10 jaar. Totale jaarhuur bedraagt € 24.300 per jaar
- Met de komst van de nieuwe huisarts zijn de overige huurders zeer tevreden en wensen zich ook graag voor meerdere jaren te binden aan Gezondheidscentrum Calandria;
- Inmiddels zijn alle huurders gebonden aan een ROZ huurcontract, de servicekosten zijn goed geanalyseerd door Annexum en de opslag 'algemene ruimte' is teruggedrongen door nieuwe herverdelingen;
- Per 16 februari 2015 vestigt er een nieuwe huurder, te weten Stichting Respect Zorggroep; en
- Als gevolg van vorenstaande zullen de totale huurinkomsten van Calandria per 1 maart 2015 €174.000 bedragen bij een bezettingsgraad van 99%.

Toekomstprognose

Ten tijde van opmaak van dit jaarbericht wordt door de beheerder een plan van aanpak opgesteld welke gedeeld zal worden aan de hypothecaire financier. De beheerder zal in overleg met de huidige financier naar een definitieve oplossing moeten werken om het fonds in de toekomst winstgevender te maken.

Amsterdam, 19 maart 2015

De Directie van Annexum Beheer B.V.

H.W. Boissevain

R.P. van Gool

F.J. Zijlstra

3. BALANS

BALANS*

(in EUR)

		31 dec 2014	31 dec 2013
Activa			
Beleggingen			
Onroerend goed in exploitatie	(1)	1.996.000	2.449.794
Vorderingen	(2)	40.554	46.215
Overige activa			
Immateriële vaste activa	(3)	-	58.624
Liquide middelen	(4)	248.517	382.796
		<u>248.517</u>	<u>441.420</u>
		<u>2.285.071</u>	<u>2.937.429</u>
Passiva			
Eigen vermogen			
Geplaatst kapitaal	(5)	1.400.000	1.400.000
Reserve	(6)	(1.314.820)	(623.229)
		85.180	776.771
Voorzieningen	(7)	-	-
Langlopende schulden	(8)	2.060.855	2.088.455
Kortlopende schulden	(9)	139.036	72.203
		<u>2.285.071</u>	<u>2.937.429</u>

* na voorgestelde bestemming van het resultaat

4. WINST-EN VERLIESREKENING

(in EUR)

		1 jan 2014	1 jan 2013
		31 dec 2014	31 dec 2013
Opbrengsten uit beleggingen			
Bruto huuropbrengsten	(10)	142.409	170.564
Exploitatie kosten	(11)	(180.521)	(118.972)
Niet verrekenbare BTW		(15.889)	(14.964)
Netto opbrengsten uit beleggingen		<u>(54.001)</u>	<u>36.628</u>
Interestbaten	(12)	1.718	2.349
Som der bedrijfsopbrengsten		<u>(52.283)</u>	<u>38.977</u>
Rentelasten	(13)	(107.787)	(109.048)
Beheerkosten	(14)	(4.874)	(5.400)
Overige bedrijfslasten	(15)	(14.229)	(15.831)
Som der bedrijfslasten		<u>(126.890)</u>	<u>(130.279)</u>
Netto resultaat voor afschrijvingen		<u>(179.173)</u>	<u>(91.302)</u>
Afschrijving immateriële vaste activa	(3)	(58.624)	(58.620)
Netto resultaat na afschrijvingen		<u>(237.797)</u>	<u>(149.922)</u>

5. KASSTROOMOVERZICHT

(in EUR)

	1 jan 2014 31 dec 2014	1 jan 2013 31 dec 2013
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten		
Netto resultaat voor afschrijvingen	(179.173)	(91.302)
Mutatie vorderingen	5.661	10.882
Mutatie kortlopende schulden	66.368	(19.427)
Totale kasstroom uit beleggingsactiviteiten	<u>(107.144)</u>	<u>(99.847)</u>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Aflossing langlopende schulden	(27.135)	(22.020)
Uitkeringen aan participanten	-	(80.200)
Totale kasstroom uit financieringsactiviteiten	<u>(27.135)</u>	<u>(102.220)</u>
Netto kasstroom	<u>(134.279)</u>	<u>(202.067)</u>
Geldmiddelen per 1 januari	382.796	584.863
Geldmiddelen per 31 december	248.517	382.796
Mutatie geldmiddelen	<u>(134.279)</u>	<u>(202.067)</u>

6. TOELICHTING OP HET JAARBERICHT

6.1 WAARDERINGSGRONDSLAGEN

Oprichting

De commanditaire vennootschap is opgericht op 31 december 2009. De jaarrekening is opgesteld volgens de door de onderneming gekozen grondslagen.

Onroerend goed in exploitatie

Tot 2012 heeft de beheerder de gebouwen in exploitatie jaarlijks conform de ROZ/IPD methodiek (aanvangsrendement) op marktwaarde gewaardeerd. Mede 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.

Mede hierdoor heeft de beheerder besloten om vanaf 2012 de vastgoedobjecten op basis van een interne discounted cashflow (DCF) methode te waarderen. Bij deze methode worden toekomstige kasstromen contant gemaakt naar een huidige beleggingswaarde. Bij de bepaling van de kasstromen wordt onder meer rekening gehouden met verschillen tussen markthuur en contractuele huur, exploitatiekosten, leegstand, de staat van onderhoud, huurkortingen en verwachte toekomstige ontwikkelingen. De aannames markthuur, huurkortingen en leegstandsperiode zijn per 31 december 2014 door een onafhankelijke deskundige beoordeeld. De gehanteerde disconteringsvoet is 7,86% (2013: 8,11%).

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 overdrachtsbelasting 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

Huuropbrengsten en overige opbrengsten worden verantwoord in het jaar waarop ze betrekking hebben. De lasten worden verantwoord in het jaar waarop ze betrekking hebben.

6.3 BALANS

(in EUR)

1. Onroerend goed in exploitatie

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

	2014	2013
Stand per 1 januari	2.449.794	2.684.592
Herwaardering	(416.001)	(197.000)
Afschrijving overdrachtsbelasting	(37.793)	(37.798)
Stand per 31 december	1.996.000	2.449.794

	2014	2013
Marktwaaarde onroerend goed	1.996.000	2.412.000
Niet afgeschreven overdrachtsbelasting	-	37.794
Stand per 31 december	1.996.000	2.449.794

In 2014 is de marktwaaarde van het onroerend goed bepaald op basis van de discounted cashflow methode. De gehanteerde disconteringsvoet is 7,86% (2013: 8,11%). Op basis van deze waardering heeft er een herwaardering plaatsgevonden.

De WOZ-waaarde van de vastgoedportefeuille bedraagt in 2014 €1.400.000 (peildatum 1 januari 2013).

2. Vorderingen

De vorderingen zijn als volgt samengesteld:

	2014	2013
Debiteuren	57.461	51.098
Voorziening oninbare debiteuren	(49.334)	(32.328)
Te vorderen servicekosten	28.059	-
Overige vorderingen en overlopende activa	4.368	27.445
Stand per 31 december	40.554	46.215

De voorziening oninbare debiteuren is gestegen door een grotere overschrijving van de betaaltermijnen. Het saldo aan te vorderen servicekosten is hoger dan vorig jaar door de rechtszaak.

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.

	2014	2013
Stand per 1 januari	58.624	117.244
Afschrijvingen	(58.624)	(58.620)
Stand per 31 december	-	58.624

4. Liquide middelen

De liquide middelen zijn als volgt samengesteld:

	2014	2013
Banksaldo exploitatierekening ING Bank	248.517	382.796
Stand per 31 december	248.517	382.796

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

5. Geplaatst kapitaal

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

6. Reserve

De reserve is als volgt samengesteld, bedragen zijn cumulatief:

	2014	2013
Netto resultaat	316.165	553.962
Dividend	(288.000)	(246.000)
Herwaardering	(1.154.000)	(737.999)
Afschrijving overdrachtsbelasting	(188.985)	(151.192)
	(1.314.820)	(581.229)
Uitgekeerd interim dividend	-	(42.000)
Voorstel uit te keren (slot)dividend	-	-
Stand per 31 december	(1.314.820)	(623.229)

7. 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.

	2014	2013
Stand per 1 januari	-	-
Dotatie	11.393	13.645
Onttrekking	(11.393)	(13.645)
	<hr/>	<hr/>
Stand per 31 december	-	-

8. Langlopende schulden

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

	2014	2013
Hypotheek	2.200.000	2.200.000
Aflossing voorgaande jaren	(84.410)	(62.390)
Aflossing huidig jaar	(27.135)	(22.020)
	<hr/>	<hr/>
Openstaande hypothecaire schuld	2.088.455	2.115.590
Af te lossen binnen een jaar	(27.600)	(27.135)
	<hr/>	<hr/>
Stand per 31 december	2.060.855	2.088.455

Hypothecaire financiering

Uitstaand bedrag	: €2.060.855 per 31 december 2014
Rentepercentage	: vast, 5,13% (inclusief opslag)
Looptijd	: tot 1 januari 2017
Renteberekening	: 30/360
Periodieke aflossing	: van 1 feb 2010 tot 1 feb 2014 €1.835 per maand
	: van 1 feb 2014 tot 1 feb 2017 €2.300 per maand

Zekerheden

Een bankhypotheek 1° in rang groot €3.000.000 op de appartementsrechten rechtgevend op het uitsluitend gebruik van het gezondheidscentrum deel uitmakend van het complex, gesticht op de grond uitgegeven in erfpacht(eeuwigdurend afgekocht) gelegen aan de Verheeskade 509, 2521 DG te Den Haag. En eerste pandrecht op de rechten voortvloeiende uit de huurovereenkomsten.

9. Kortlopende schulden

De kortlopende schulden zijn als volgt samengesteld:

	2014	2013
Crediteuren	23.288	1.095
Vooruit ontvangen huur	17.710	6.270
Waarborgsommen	5.510	871
Af te dragen omzetbelasting	-	2.348
Nog te betalen rente	8.928	9.044
Nog te betalen servicekosten	-	6.777
Overige schulden en overlopende passiva	56.000	18.663
	<hr/>	<hr/>
	111.436	45.068
Af te lossen hypothecaire lening	27.600	27.135
Voorstel uit te keren (slot)dividend	-	-
	<hr/>	<hr/>
Stand per 31 december	139.036	72.203

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 NIET UIT DE BALANS BLIJKENDE GEBEURTENIS

In maart 2014 is middels een tussenvonnis beslist dat het merendeel van onze vordering zal worden toegewezen. Het eindvonnis is op 10 maart 2015 conform tussenvonnis toegewezen.

6.6 WINST- EN VERLIESREKENING

10. Omzet

De omzet is als volgt samengesteld:

	1 jan 2014	1 jan 2013
	31 dec 2014	31 dec 2013
Bruto-huuropbrengst	142.409	170.564
Totaal	<u>142.409</u>	<u>170.564</u>

De omzet is over 2014 met 16,5% gedaald. Per 1 maart 2015 is het huurniveau gestegen naar circa €174.000 bij een bezetting van 99%.

11. Exploitatiekosten

De exploitatiekosten zijn als volgt samengesteld:

	1 jan 2014	1 jan 2013
	31 dec 2014	31 dec 2013
Property management	6.403	7.626
Onderhoud	30.402	5.885
Belastingen	3.682	5.312
Verzekeringen	3.595	3.311
Kosten vereniging van eigenaren	5.610	5.516
Juridische advies	-	20.974
Servicekosten voor rekening eigenaar	31.181	28.400
Oninbare debiteuren	17.005	32.328
Verhuurcourtage	9.036	7.272
Kosten verhuur gereed maken	63.262	-
Overige exploitatiekosten	10.345	2.348
Totaal	<u>180.521</u>	<u>118.972</u>

De stijging van de kosten ten opzichte van het voorgaande jaar is gerelateerd aan het verbeteren van het pand, waardoor deze geschikt is voor nieuwe verhuur. De kosten die hierop betrekking hebben, zijn verantwoord onder onderhoud en kosten verhuur gereed maken.

Property management wordt in rekening gebracht op basis van de tariefkaart van de beheerder. In de verhuurcourtages is een bedrag inbegrepen van €6.403 (2013: €7.626) dat door de beheerder in rekening is gebracht.

12. Interestbaten

Het betreft hier rente over het banksaldo.

13. Rentelasten

De rentelasten zijn als volgt samengesteld:

	1 jan 2014	1 jan 2013
	31 dec 2014	31 dec 2013
Rentelasten hypothecaire lening	107.787	109.048
Totaal	<u>107.787</u>	<u>109.048</u>

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

14. Beheerkosten

De beheerkosten zijn als volgt samengesteld:

	1 jan 2014	1 jan 2013
	31 dec 2014	31 dec 2013
Beheerkosten	4.874	5.400
Totaal	<u>4.874</u>	<u>5.400</u>

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

15. Overige bedrijfslasten

De overige bedrijfslasten zijn als volgt samengesteld:

	1 jan 2014	1 jan 2013
	31 dec 2014	31 dec 2013
Accountantskosten	5.800	6.250
Fiscaal en juridisch advies	2.200	2.200
Noteringsfee NPEX	2.000	3.100
Overige bedrijfskosten	4.229	4.281
Totaal	<u>14.229</u>	<u>15.831</u>

De accountantskosten hebben volledige betrekking op de controle van het jaarverslag. Dit is in 2014 EY en over 2013 was dit PWC.

16. Vergoedingen en transacties met gelieerde partijen

Transacties met verbonden partijen vinden plaats onder marktconforme voorwaarden.

Performance fee

Een vergoeding aan de Beheerder gelijk aan 25% over het bedrag van de verkoopopbrengst dat resteert na aftrek van:

- (a) het pro resto en het afgeloste deel van de hypothecaire geldlening;
- (b) de kosten voor het ontslaan van het vastgoed uit hypothecair verband;
- (c) de op de verkooptransactie betrekking hebbende transactiekosten, waaronder de begeleidingsvergoeding;
- (d) de Deelnamesommen; en
- (e) een bedrag ter aanvulling op het jaarlijkse exploitatieresultaat tot een gemiddeld jaarlijks enkelvoudig direct beleggersrendement van 8% vóór belastingen.

Property management vergoeding

Een vergoeding aan de Beheerder betreffende de marktconforme kosten van het property management van het Vastgoed conform de meest recente versie van de tariefkaart van de Beheerder.

Begeleidingsvergoeding

Een vergoeding aan de Beheerder van 1,25% over de verkoopopbrengst voor de begeleiding van het verkoopproces bij verkoop van het Vastgoed of in geval van overdracht van participaties ingeval van een bod op alle participaties.

Beheervergoeding

Een vergoeding aan de Beheerder voor het beheer van het Vastgoedfonds van 3,0% (exclusief btw) van de nettohuuropbrengst.

OVERIGE INFORMATIE

De C.V. heeft geen personeel in dienst.

Amsterdam, 19 maart 2015

De Directie van Annexum Beheer B.V.

H.W. Boissevain

R.P. van Gool

F.J. Zijlstra

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 negatieve nettoresultaat van €237.797 te onttrekken aan de reserve.

3. Gebeurtenissen na balansdatum

Begin 2015 heeft de beheerder overeenkomsten gesloten met een drietal nieuwe huurders, waardoor de bezettingsgraad zal stijgen naar 99%. Hiervoor heeft het fonds in 2014 kosten moeten maken om het object verhuur gereed te krijgen. De totale uitgaven bedragen in 2014 circa €93.000 aan onderhoud en kosten verhuur gereed maken. Een gedeelte van de afkoopsom van ZorgPunt heeft gediend als compensatie voor deze verwachte kosten.

In maart 2014 is middels een tussenvonnis beslist dat het merendeel van onze vordering zal worden toegewezen. Het eindvonnis is op 10 maart 2015 conform tussenvonnis toegewezen.

8. CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan: de directie van Dutchveste Calandria C.V.

Wij hebben de in dit rapport opgenomen jaarrekening 2014 van Dutchveste Calandria C.V. te Amsterdam gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de balans per 31 december 2014, de winst-en-verliesrekening over 2014 en het kasstroomoverzicht over 2014 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 Dutchveste Calandria C.V. is verantwoordelijk voor het opmaken van de jaarrekening die het vermogen en het resultaat getrouw dient weer te geven, alsmede voor het opstellen van het verslag van de beheerder, beide 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 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 Dutchveste Calandria C.V. per 31 december 2014 en van het resultaat over 2014 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 2014 van Dutchveste Calandria C.V. en onze controleverklaring daarbij zijn daarom uitsluitend geschikt voor de beheerder ter verantwoording aan de participanten 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, 19 maart 2015

Ernst & Young Accountants LLP

w.g. J.H. de Prie RA