

ANNEXUM

DUTCHVESTE CALANDRIA C.V.

JAARBERICHT 2016

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
Hoogoorddreef 15
1101 BA Amsterdam

INHOUDSOPGAVE

1. Kerncijfers	3
2. Verslag van de beheerder	4
3. Jaarbericht	7
3.1. Balans.....	8
3.2. Winst-en-verliesrekening	9
3.3. Kasstroomoverzicht	10
3.4. Toelichting op de jaarrekening	11
3.4.1. Algemeen	11
3.4.2. Grondslagen voor de waardering van activa en passiva	11
3.4.3. Grondslagen van resultaatbepaling.....	12
3.4.4. Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht.....	12
3.4.5. Toelichting op de posten van de balans	13
3.4.6. Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen	18
3.4.7. gebeurtenissen na balansdatum	18
3.4.8. Toelichting op de posten van de winst-en-verliesrekening	19
4. Overige gegevens	22
5. Controleverklaring van de onafhankelijke accountant.....	23

1. KERNCIJFERS

	2016	2015
Resultaat na belastingen in €	922.598	(71.129)
Per participatie in €	92.260	(7.113)
	Ultimo 2016	Ultimo 2015
Aantal uitstaande participaties	10	10
Intrinsieke waarde per participatie in €	42.065	(54.195)
	Ultimo 2016	Ultimo 2015
Rendement per participatie vanaf oprichting		
Gemiddeld enkelvoudig exploitatieresultaat* per jaar	0,1%	(0,7)%
Totaal uitgekeerd vanaf oprichting in €	28.800	28.800
Gemiddeld uitgekeerd in % per jaar	2,9%	3,4%

*) het exploitatieresultaat is de som van de opbrengsten minus de som van de bedrijfslasten.

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. Vanaf voornoemde datum is Annexum Beheer B.V. belast met de exploitatie van het gezondheidscentrum.

In het twee verdiepingen tellende object is een zorgcentrum gevestigd waar diverse medische dienstverleners zijn gehuisvest.

Resultaten

Het nettoresultaat voor afschrijvingen bedraagt in 2016 € 922.598 positief en is daarmee sterk verbeterd ten opzichte van dezelfde periode in het voorgaande boekjaar (2015: € 71.129 negatief). Het positieve resultaat is met name het gevolg van de finale kwijting van een deel van de lening door de voormalige financier. Het resultaat werd verder positief beïnvloed door lagere exploitatiekosten.

Intrinsieke waarde

Op balansdatum 31 december 2016 bedraagt het eigen vermogen van Dutchveste Calandria C.V. € 416.151 positief. Het aantal uitstaande participaties bedraagt 10. Het verloop van het eigen vermogen in 2016 is als volgt:

	<u>Eigen vermogen</u>	<u>Per participatie</u>
Stand per 1 januari 2016	(541.949)	(54.195)
Herwaardering onroerend goed in exploitatie	40.000	4.000
Nettoresultaat 2016	922.598	92.260
Stand per 31 december 2016	420.649	42.065

Het eigen vermogen is in 2016 toegenomen met € 962.598. Dit is met name het gevolg van de kwijting van een deel van de lening en door de herwaardering van het onroerend goed. Per saldo nam de intrinsieke waarde per participatie toe met € 96.260 tot € 42.065 positief.

Uitkering

De beheerder heeft toestemming van de financier om een uitkering te doen onder de huidige financieringsvoorwaarden. Echter, gelet op de voorwaarden van de gecombineerde financiering is het niet waarschijnlijk dat gedurende de looptijd van de financiering dividend uitgekeerd zal worden.

Financiering

Vorig jaar gaf de hypothecaire financier, FGH bank, aan niet bereid te zijn de bestaande leningen van 6 fondsen, waaronder het fonds waarin u participeert, te verlengen. De leningen waren door de bank opgeëist. De bank wilde een totaaloplossing hebben waarbij zij in totaal voor € 47 miljoen afgelost werden. Individuele herfinanciering van de 6 fondsen bleek niet mogelijk op het door FGH gewenste niveau. Annexum was daarom gestart met een gecombineerde herfinanciering van de 6 fondsen met als doel de continuïteit van elk van de fondsen te waarborgen. Inmiddels is FGH bank afgelost en heeft zij kwijting verleend

voor het resterende deel van de uitstaande lening. In onderstaande tabel kunt u zien wat de gevolgen zijn voor uw fonds.

De herfinanciering is verstrekt door GreenOak Europe Secured Lending SLP, een financier uit Londen. GreenOak heeft een gecombineerde financiering van € 34,2 miljoen gegeven die betrekking heeft op 6 fondsen: Granietveste C.V., Marmerveste C.V., Saffierveste C.V., Dutchveste Calandria C.V., Winkelhart Lelystad C.V. en Crystalveste C.V. De hypothecaire lening betreft een gecombineerde financiering (ook wel: *cross collateralization*) aan de Stichting Cross Collateralization Office & Retail. De hiervoor genoemde stichting heeft de financiering gealloceerd over de diverse fondsen. De allocatie heeft plaatsgevonden op basis van de taxatiewaarde van het vastgoed.

Stichting Bewaarder Granietveste C.V.	7.784.692
Stichting Bewaarder Marmerveste C.V.	3.929.594
Stichting Bewaarder Saffierveste C.V.	5.100.714
Stichting Bewaarder Dutchveste Calandria C.V.	1.174.597
Stichting Bewaarder Winkelhart Lelystad C.V.	8.212.778
Stichting Bewaarder Crystalveste C.V.	7.997.625
Totaal	34.200.000

De gecombineerde financiering houdt in dat gedurende de looptijd van de financiering de fondsen gezamenlijk schuldenaar worden voor het geheel en zekerheid daarvoor stellen. De voorwaarden van de financiering zijn:

- Rente: 3-maands euribor met een minimum van 0,25% en een opslag van 7%;
- Looptijd: 3 jaar;
- Provisie van de financiering: 3,0% van de totale financiering (1,5% upfront, 1,5% bij aflossing);
- Aflossing jaar 1: 0%, jaar 2: 1,5%, jaar 3: 3,0% van de totale financiering.

Doordat de fondsen gezamenlijk verantwoordelijk zijn voor alle verplichtingen uit hoofde van de financieringsovereenkomst, is er een aantal regels opgesteld. Doel hiervan is een ordentelijk proces met betrekking tot de verhoudingen tussen de fondsen.

- De hoofdsom en financieringskosten van de gecombineerde financiering zijn over de fondsen verdeeld op basis van de taxatiewaarde van het vastgoed. Een correctie hierop vindt slechts plaats bij verkoop van vastgoed.
De onderlinge kasstromen en boekhoudkundige verwerking daarvan vinden plaats via een daartoe opgerichte stichting.
- Fondsen zijn alleen bevoegd om geld te lenen bij andere fondsen ten behoeve van financieringskosten, rente, aflossing en investeringen. Deze geldstromen verlopen via de Stichting Intercompanies Office & Retail.
- Het onderling ter beschikking stellen van gelden wordt gecompenseerd door een rente, gebaseerd op de door GreenOak in rekening gebrachte rente + 2,5%. Alle uitstaande onderlinge leningen zullen na voldoening van de verplichtingen aan de financierer zo spoedig mogelijk worden terugbetaald.
- Een rentekorting wordt toegepast, mits financieel draagbaar, indien de LTV (lening ten opzichte van de vastgoedwaarde) van een individueel fonds onder een bepaald niveau komt. De korting wordt verstrekt door overige fondsen binnen de gecombineerde financieringsstructuur. Wanneer de LTV van een individueel fonds 10% lager is dan de gemiddelde LTV van de portfolio, krijgt dit fonds een rentekorting van 1%. Is de LTV van een individueel fonds 25% lager dan de gemiddelde LTV, dan krijgt dit fonds 2% rentekorting.

Door de herstructurering is de uitstaande LTV van het fonds gedaald van 149,3% naar 79,4%. Dat betekent dat er weer eigen vermogen is ontstaan. Het aan FGH betaalde aflossingsbedrag is afkomstig uit de verkoopopbrengsten van twee panden (Leusden - Saffierveste en Ede - Marmerveste) en een gecombineerde financiering voor de resterende portefeuille van de zes fondsen. Onderstaand schema geeft weer wat de herfinanciering voor invloed heeft op het eigen vermogen. Dit is exclusief de schuld aan Annexum Invest en Annexum Beheer.

Dutchveste Calandria	situatie	situatie
	31-12-2016	31-12-2015
Vastgoedwaarde	1.480.000	1.440.000
Hypothecaire lening	1.174.597	2.149.781
LTV	79,4%	149,3%

Verhuursituatie

De gerechtelijke procedures met huurder Huisartsen Praktijk Lachman zijn afgerond en deze huurder heeft in februari 2017 het pand verlaten. Tevens is zij veroordeeld tot een schadevergoeding en betaling van achterstallige huurpenningen voor een totaalbedrag van € 145.000,-. Dit bedrag hebben wij eind september ontvangen. Daarnaast is er een nieuwe huisartsenpraktijk gevonden voor de ruimte van Lachman, genaamd Health Care Suliman. Deze huisarts heeft al een praktijk aan de Vaillantlaan in Den Haag en zal in Calandria een tweede vestiging openen. Het betreft een langdurig huurcontract met een looptijd van 5 jaar.

Het huurcontract van Apotheek Calandria is ook verlengd dit jaar tot en met 31 december 2027. Samen met de zittende huisarts Otaredian & Ramdin en de nieuwe huisarts Suliman vormt dit een goede basis voor een goedlopend Gezondheidscentrum voor de komende jaren. De huidige leegstand is zeer gering en biedt nog de mogelijkheid aan één à twee kleine partijen om zich hier te vestigen.

Vooruitzichten

De beheerder verwacht een positief exploitatie- en nettoresultaat voor het komende jaar. Hierdoor verwacht de beheerder dat het fonds aan haar operationele en financieringsverplichtingen kan voldoen.

Amsterdam, 5 april 2017

De directie van Annexum Beheer B.V.

H.W. Boissevain
R.P. van Gool

3. JAARBERICHT

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

3.1. BALANS

Voor resultaatsbestemming

	Ref.	2016 €	2015 €
Activa			
Vaste activa			
Immateriële vaste activa	1	34.939	-
Onroerend goed in exploitatie	2	<u>1.480.000</u>	<u>1.440.000</u>
		1.514.939	1.440.000
Vlottende activa			
Vorderingen	3	139.560	12.757
Liquide middelen	4	<u>60.121</u>	<u>155.075</u>
		<u>199.681</u>	<u>167.832</u>
		1.714.620	1.607.832
Passiva			
Eigen vermogen			
Gestort en opgevraagd kapitaal	5	1.400.000	1.400.000
Herwaarderingsreserve		(1.670.000)	(1.710.000)
Wettelijke reserve		34.939	-
Overige reserves		21.112	127.180
Uitkeringen		(288.000)	(288.000)
Resultaat boekjaar		<u>922.598</u>	<u>(71.129)</u>
		420.649	(541.949)
Vorzieningen	6	-	-
Langlopende schulden	7	1.167.990	-
Kortlopende schulden	8	<u>125.981</u>	<u>2.149.781</u>
		1.714.620	1.607.832

3.2. WINST-EN-VERLIESREKENING

	Ref.	2016 €	2015 €
Opbrengsten (uit beleggingen)			
Huuropbrengsten	9	263.392	184.476
Afschrijving financieringskosten	1	(3.176)	-
Exploitatiekosten	10	(57.243)	(88.812)
Niet-verrekenbare btw		<u>(14.829)</u>	<u>(21.374)</u>
		188.144	74.290
Overige bedrijfsopbrengsten	11	<u>15.406</u>	<u>657</u>
Som van de opbrengsten (uit beleggingen)		203.550	74.947
Bedrijfslasten			
Rentelasten	12	99.814	106.371
Beheerkosten	13	5.189	4.479
Overige bedrijfslasten	14	<u>29.236</u>	<u>35.226</u>
Som van de bedrijfslasten		<u>134.239</u>	<u>146.076</u>
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen		69.311	(71.129)
Bijzondere baten en lasten	15	<u>853.287</u>	<u>-</u>
Resultaat na belastingen		922.598	(71.129)

3.3. KASSTROOMOVERZICHT

	Ref.	2016 €	2015 €
Resultaat na belastingen		922.598	(71.129)
<i>Aanpassing voor:</i>			
Finale kwijting lening	16	(852.887)	-
Afschrijving financieringskosten	1	3.176	-
Mutatie vorderingen en overlopende activa		(126.803)	27.797
Mutatie kortlopende schulden (exclusief kortlopend deel van de langlopende schulden)		30.448	(22.510)
Totale kasstroom uit beleggingsactiviteiten		<u>(23.468)</u>	<u>(65.842)</u>
Aflossing leningen	7	(18.400)	(27.600)
Aflossing oorspronkelijke lening	7	(1.189.568)	-
Nieuwe financiering	7	1.174.597	-
Geactiveerde financieringskosten	1	(38.115)	-
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		<u>(71.486)</u>	<u>(27.600)</u>
Nettokasstroom		<u>(94.954)</u>	<u>(93.442)</u>
Mutatie geldmiddelen			
Geldmiddelen per 1 januari	4	155.075	248.517
Geldmiddelen per 31 december	4	60.121	155.075
Toename / (Afname) geldmiddelen		<u>(94.954)</u>	<u>(93.442)</u>

3.4. TOELICHTING OP DE JAARREKENING

3.4.1. ALGEMEEN

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de door de vennootschap gekozen en beschreven grondslagen zoals hieronder opgenomen.

Dutchveste Calandria C.V., gevestigd te Amsterdam, 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. Vanaf voornoemde datum is Annexum Beheer B.V. belast met de exploitatie van het gezondheidscentrum. De vennootschap is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 34370492.

3.4.2. GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

Immateriële vaste activa

Onder immateriële vaste activa zijn de oprichtings- en financieringskosten geactiveerd. De geactiveerde oprichtings- en financieringskosten worden gewaardeerd op het bedrag van de bestede kosten, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzonder waardeverminderingen. De immateriële vaste activa worden in drie jaar ten laste van het resultaat lineair afgeschreven.

Onroerend goed in exploitatie

De vastgoedobjecten van het fonds worden gewaardeerd op reële (markt)waarde. Onder reële waarde wordt in dit verband verstaan: de onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat, conditie "kosten koper" bij verkoop aan ter zake goed geïnformeerde, tot een transactie bereid zijnde partijen die onafhankelijk van elkaar zijn.

Bij de bepaling van deze waarde wordt onder meer rekening gehouden met verschillen tussen markthuur en contractuele huur, exploitatiekosten, leegstand, de verkoopkosten, de staat van onderhoud en verwachte toekomstige ontwikkelingen. De reële waarde van de vastgoedportefeuille wordt jaarlijks vastgesteld door middel van interne en/of externe taxaties. Bij de keuze van externe taxateurs worden reputatie, onafhankelijkheid, relevante ervaring met de locatie en het type vastgoedobject in aanmerking genomen. De gebouwen in exploitatie worden gewaardeerd op reële waarde. Per 30 juni 2016 heeft CBRE getaxeerd. De taxaties zijn opgesteld volgens de huurwaardekapitalisatiemethode (is gelijk aan de BAR/NAR-methode).

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

Vorderingen

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

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.

Langlopende schulden

Rentedragende leningen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen nominale waarde. Rentedragende schulden met een looptijd van meer dan één jaar worden verantwoord onder de langlopende schulden. Eventuele aflossingen op rentedragende leningen binnen één jaar worden verantwoord onder de kortlopende schulden. De financiering is verstrekt door Greenoak Europe Secured Lending SLP, een financier uit Londen. GreenOak heeft een gecombineerde financiering van € 34,2 miljoen verstrekt die betrekking heeft op 6 fondsen: Granietveste C.V., Marmerveste C.V., Saffierveste C.V., Dutchveste Calandria C.V., Winkelhart Lelystad C.V. en Crystalveste C.V. De hypothecaire lening betreft een gecombineerde financiering (ook wel: cross collateralization) aan de Stichting Cross Collateralization Office & Retail. De aan de langlopende leningen toerekenbare financieringskosten worden geactiveerd en over de looptijd van de lening afgeschreven.

Activa en passiva

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

3.4.3. GRONDSLAGEN VAN RESULTAATBEPALING

Het resultaat wordt bepaald als het verschil tussen de netto-opbrengsten en de kosten en andere lasten in het verslagjaar met inachtneming van de hiervoor vermelde waarderingsgrondslagen.

Huuropbrengsten en overige opbrengsten worden verantwoord in het jaar waarop ze betrekking hebben. Verstrekte incentives aan huurders als gevolg van huurverlengingen en/of wederverhuur worden verantwoord in het jaar dat de incentive wordt verstrekt. De lasten worden verantwoord in het jaar waarop ze betrekking hebben. Verliezen welke hun oorsprong vinden in het boekjaar zijn in aanmerking genomen zodra deze voorzienbaar zijn.

Bijzondere baten en lasten worden verantwoord in het resultaat van het jaar waarop ze betrekking hebben.

3.4.4. GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN HET KASSTROOMOVERZICHT

Het kasstroomoverzicht is opgesteld conform de indirecte methode. De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen. Ontvangen en betaalde interest worden opgenomen onder de kasstroom uit beleggingsactiviteiten als onderdeel van de mutaties in het werkkapitaal. Transacties waarbij geen ruil van middelen plaatsvindt, zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen.

3.4.5. TOELICHTING OP DE POSTEN VAN DE BALANS

(in EUR)

1. Immateriële vaste activa

De immateriële vaste activa zijn als volgt samengesteld:

	2016
Stand per 1 januari 2016	
Verkrijgingsprijzen	-
Cumulatieve afschrijvingen	-
Boekwaarde	<u>-</u>
Mutaties	
Geactiveerde financieringskosten	38.115
Afschrijvingen immateriële vaste activa	(3.176)
Saldo	<u>34.939</u>
Stand per 31 december 2016	
Verkrijgingsprijzen	38.115
Cumulatieve afschrijvingen	(3.176)
Boekwaarde	<u><u>34.939</u></u>
Afschrijvingspercentage	33%

De immateriële vaste activa zijn gevormd door het activeren van kosten ten behoeve van het afsluiten van de nieuwe financiering. Deze aan de langlopende leningen toerekenbare financieringskosten worden geactiveerd en over de looptijd van de lening afgeschreven.

2. Onroerend goed in exploitatie

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

	2016	2015
Stand per 1 januari	1.440.000	1.996.000
Mutaties		
Herwaardering	<u>40.000</u>	<u>(556.000)</u>
Saldo	40.000	(556.000)
Stand per 31 december	1.480.000	1.440.000

De objecten zijn ten behoeve van de nieuwe financiering bij GreenOak getaxeerd door CBRE. Hierbij is de marktwaarde per peildatum 30 juni 2016 bepaald op € 1.480.000.

De belangrijkste aannames in de taxatie per 30 juni 2016 zijn als volgt:

	BAR (v.o.n.)	NAR (v.o.n.)	Factor (k.k.)	Huurwaarde p/m2	Bruto huurwaarde	Taxatiewaarde
Den Haag	11,67%	10,53%	8,00	€ 133	€ 180.230	€ 1.480.000

De WOZ-waarde van de vastgoedportefeuille bedraagt in 2016 € 1.275.000 (peildatum 1 januari 2015). De WOZ-waarde van de vastgoedportefeuille was in 2015 € 1.300.000 (peildatum 1 januari 2014).

Zekerheden

Er is hypotheek gevestigd, groot € 34.200.000 (te vermeerderen met 40% voor rente en kosten), op het vastgoed van de 6 herfinancieringsfondsen waaronder het vastgoed van Dutchveste Calandria.

3. Vorderingen

De vorderingen zijn als volgt samengesteld:

	2016	2015
(Huur)debiteuren	3.442	7.753
Vordering op groepsmaatschappijen*	134.927	3.900
Overige vorderingen en overlopende activa	1.191	1.104
Stand per 31 december	139.560	12.757

*) Als gevolg van de nieuwe financieringsstructuur is ultimo 2016 een vordering ontstaan op groepsmaatschappijen, te weten Stichting Intercompanies Office & Retail. Deze stichting zorgt er voor dat bij de fondsen waar naar verwachting onvoldoende middelen zijn om aan de rente- en aflossingsverplichtingen te kunnen voldoen, deze alsnog hun verplichtingen kunnen voldoen onder deze nieuwe financiering. De fondsen met overtollige kasstromen zullen in dat geval middelen uitlenen aan de fondsen waar sprake is van een tekort. De fondsen die gelden uitlenen ontvangen hiervoor een rentevergoeding gelijk aan het tarief van de nieuwe externe financiering plus een opslag van 2,50%. Deze rente wordt bijgeschreven op de onderlinge lening ofwel, afhankelijk van de liquiditeit van een fonds, uitgekeerd. In het kader van deze regeling is er, in verband met tekorten bij andere fondsen, door Dutchveste Calandria per 31 december 2016, via de Stichting Intercompanies Office & Retail, een bedrag van € 72.465 uitgeleend aan de andere fondsen. Uit de cijfers van de individuele cross collateralized fondsen blijkt dat, op basis van de extern uitgevoerde taxatie, de waarde van de vastgoedbeleggingen aanzienlijk hoger dan de uitstaande hypothecaire lening. Deze overwaarde kan, indien nodig en met toestemming van GreenOak, door die fondsen aangewend worden om de schuld ten aanzien van Stichting Intercompanies Office & Retail in te lossen. Het restant (€ 62.462) bestaat uit een vordering inzake omzetbelasting en door te belasten kosten op Zorgveste De Pelikaan C.V.

4. Liquide middelen

De liquide middelen zijn als volgt samengesteld:

	2016	2015
ING Bank	<u>60.121</u>	<u>155.075</u>
Stand per 31 december	60.121	155.075

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

5. Eigen vermogen

Het eigen vermogen is als volgt samengesteld:

	Geplaatst kapitaal	Herwaarderings- reserve	Wettelijke reserve	Overige reserves	Uitkeringen	Resultaat boekjaar	Totaal
Stand per 1 januari 2016	1.400.000	(1.710.000)	-	127.180	(288.000)	(71.129)	(541.949)
Mutaties							
Herwaardering	-	40.000	-	-	-	-	40.000
Resultaatbestemming	-	-	-	(71.129)	-	71.129	-
Opname wettelijke reserve	-	-	38.115	(38.115)	-	-	-
Mutatie wettelijke reserve	-	-	(3.176)	3.176	-	-	-
Resultaat boekjaar	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>922.598</u>	<u>922.598</u>
Stand per 31 december 2016	1.400.000	(1.670.000)	34.939	21.112	(288.000)	922.598	420.649

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

Op basis van de externe waardering heeft er over 2016 een herwaardering plaatsgevonden. De herwaardering over 2016 bedraagt € 40.000 positief (2015: € 556.000 negatief).

De wettelijke reserve heeft betrekking op de geactiveerde financieringskosten.

De jaarrekening 2015 is vastgesteld in de jaarvergadering gehouden op 3 oktober 2016. De vennoten hebben de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

De beheerder stelt voor om het positieve nettoresultaat 2016 van € 922.598 toe te voegen aan de reserve. Vooruitlopende op de goedkeuring van de participanten is dit voorstel reeds als zodanig verwerkt in de jaarrekening.

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.

Het verloop van de voorzieningen is als volgt:

	2016	2015
Stand per 1 januari	-	-
Dotatie	-	12.560
Ontrekking	-	(12.560)
Eindstand	-	-

7. Langlopende schulden

De langlopende schuld betreft de hypothecaire lening, verstrekt door GreenOak Europe Secured Lending SLP (GreenOak). De hypothecaire lening betreft een gecombineerde financiering aan de Stichting Cross Collateralization Office & Retail. Dit betekent dat de betrokken zes fondsen gezamenlijk één financiering aan zijn gegaan en alle schuldenaar zijn van de gehele financiering. Het onderpand van de lening is de portefeuille van de fondsen gezamenlijk en kasstromen van de zes fondsen worden gezamenlijk ingezet ten behoeve van verplichtingen uit de financieringsovereenkomst. De hiervoor genoemde stichting heeft de financiering gealloceerd over de diverse fondsen. De allocatie heeft plaatsgevonden op basis van de taxatiewaarde van het vastgoed.

Een aantal fondsen heeft naar verwachting onvoldoende middelen om aan de rente- en aflossingsverplichtingen onder deze nieuwe financiering te kunnen voldoen. De stichtingen met overtollige kasstromen zullen in dat geval middelen uitlenen aan de fondsen waar sprake is van een tekort. De fondsen die gelden uitlenen ontvangen hiervoor een rentevergoeding gelijk aan het tarief van de nieuwe externe financiering plus een opslag van 2,50%. Deze rente wordt bijgeschreven op de onderlinge lening ofwel, afhankelijk van de liquiditeit van een fonds, uitgekeerd.

De totale rentelasten zijn aan de zes fondsen gealloceerd op basis van de taxatiewaarde van het vastgoed. In het geval de verhouding tussen de gealloceerde lening en de taxatiewaarde van het vastgoed (de loan-to-value ratio) ten minste 10% lager is dan het gemiddelde van de overige fondsen, dan krijgt het fonds een rentekorting van 1,00% per jaar. In het geval de LTV ten minste 25% lager is dan het gemiddelde, dan krijgt het fonds een rentekorting van 2,00%. Deze rentekorting wordt gedragen door de overige fondsen op basis van de taxatiewaarde.

De langlopende schulden zijn als volgt samengesteld:

	2016	2015
Stand per 1 januari (inclusief kortlopend deel)	2.060.855	2.088.455
Mutaties		
Aflossing huidig jaar	(18.400)	(27.600)
Aflossing naar aanleiding van herfinanciering	(1.189.568)	-
Kwijting restantlening	(852.887)	-
Nieuwe hypothecaire lening GreenOak	1.174.597	-
Totaal	1.174.597	2.060.855
Kortlopend deel	(6.607)	(2.060.855)
Stand per 31 december	1.167.990	-

Per 22 augustus 2016 is de hypothecaire financiering bij GreenOak afgesloten tegen de navolgende voorwaarden.

Hypothecaire financiering

Uitstaand bedrag	: € 34.200.000,00 per 31 december 2016, waarvan Dutchveste Calandria per deze datum een saldo van € 1.174.597 heeft uitstaan.
Rentepercentage	: Variabel; 7,00% + Euribor 3-maandstarief (met een minimum, ofwel "Euribor floor", van 0,25%).
Looptijd	: 3 jaar.
Renteberekening	: werkelijk aantal dagen/360.
Periodieke aflossing	: jaar 1: nihil, jaar 2: 1,50% en jaar 3: 3,00% van de lening.

Zekerheden

Een hypotheek groot € 34.200.000 (te vermeerderen met 40% voor rente en kosten) gevestigd op het vastgoed van de 6 herfinancieringsfondsen, waaronder het vastgoed van Dutchveste Calandria.

Tot 22 augustus 2016 was de financiering ondergebracht bij de FGH bank onder de onderstaande voorwaarden.

Hypothecaire financiering

Uitstaand bedrag	: € 2.060.855 per 31 december 2015.
Rentepercentage	: vast, 5,13% (inclusief opslag).
Looptijd	: tot 1 januari 2017 (opgeëist per 15 augustus 2016).
Renteberekening	: 30/360.
Periodieke aflossing	: van 1 feb 2010 tot 1 feb 2014 € 1.835 per maand en van 1 feb 2014 tot 1 feb 2017 € 2.300 per maand.

De hypothecaire financiering had een looptijd tot 1 januari 2017, echter is per 15 augustus 2016 opgeëist door FGH.

Zekerheden

Een bankhypotheek 1^e 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.

Bijzondere bepaling

Gedurende de looptijd van de onderhavige financiering wordt er geen dividend uitgekeerd aan de participanten.

8. Kortlopende schulden

De kortlopende schulden zijn als volgt samengesteld:

	2016	2015
Kortlopend deel van de langlopende schulden	6.607	2.060.855
Crediteuren	9.291	6.177
Rentelasten	11.140	8.810
Servicekosten	-	13.000
Omzetbelasting	33.084	3.707
Vooruitontvangen huur	8.471	3.742
Waarborgsommen	22.444	22.444
Overige schulden en kortlopende passiva	34.944	31.046
Stand per 31 december	125.981	2.149.781

3.4.6. NIET IN DE BALANS OPGENOMEN RECHTEN EN VERPLICHTINGEN

Bij verkoop van het vastgoedobject zullen de hierop betrekking hebbende kosten, zoals bijvoorbeeld de bemiddelingskosten, de performance fee en de transactiekosten, in rekening gebracht worden aan de C.V. Deze kosten komen nog niet tot uitdrukking in de balans.

De performance fee bedraagt 25% van het nettoverkoopresultaat, waarbij het nettoverkoopresultaat bestaat uit de verkoopopbrengsten van de objecten minus de initiële inleg van de participanten.

3.4.7. GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

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

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

9. Huuropbrengsten

De omzet is als volgt samengesteld:

	2016	2015
Huuropbrengsten	172.952	184.476
Overige opbrengsten	90.440	-
Totaal	263.392	184.476

De omzet is over 2016 met 6,2% gedaald.

De overige opbrengsten bestaan uit het verschil tussen de betaalde schadevergoeding door huurder Lachman en de betaling van achterstallige huurpenningen. Deze betaling is deels verrekend met achterstallige huur, geheven rente over de achterstallige huur en de afrekening servicekosten.

10. Exploitatiekosten

De exploitatiekosten zijn als volgt samengesteld:

	2016	2015
Property management vergoeding	7.007	6.434
Onderhoud	12.415	27.646
Zakelijke lasten	4.273	5.845
Verzekeringen	1.920	2.332
Oninbare huur	-	(21.860)
VvE-bijdrage	2.805	5.610
Servicekosten rekening eigenaar	18.794	35.088
Verhuurcourtage	3.683	4.135
Kosten verhuur gereed maken	4.756	14.110
Overige exploitatiekosten	1.590	9.472
Totaal	57.243	88.812

De property management vergoeding wordt in rekening gebracht op basis van de tariefkaart van de beheerder. De voorziening oninbare debiteuren bedraagt per jaareinde € nihil (2015: € 21.860 negatief).

11. Overige bedrijfsopbrengsten

De overige bedrijfsopbrengsten zijn als volgt samengesteld:

	2016	2015
Rente opbrengsten bank	-	657
Rente opbrengsten leningen St. Intercompanies Office & Retail	410	-
Overige rente opbrengsten	14.996	-
	<hr/>	<hr/>
Totaal	15.406	657

De fondsen zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor alle verplichtingen uit hoofde van de financieringsovereenkomst. In het kader van deze regeling is er, in verband met tekorten bij andere fondsen, door Dutchveste Calandria per 31 december 2016 een bedrag uitgeleend aan de andere fondsen. Onder de post renteopbrengsten leningen Stichting Intercompanies Office & Retail is de ontvangen rente over het uitstaande saldo verantwoord. De overige renteopbrengsten zien op de in rekening gebrachte wettelijke rente aan huurder Lachman.

12. Rentelasten

De rentelasten zijn als volgt samengesteld:

	2016	2015
Rentelasten hypothecaire lening FGH	68.090	106.371
Rentelasten hypothecaire lening GreenOak	31.724	-
	<hr/>	<hr/>
Totaal	99.814	106.371

De rentelasten over 2016 bestaan voor € 68.090 uit de rentelasten op de FGH-lening tot en met 21 augustus 2016, en voor de periode na deze datum is een bedrag van € 31.724 opgenomen voor de GreenOak-lening. De rentelasten over 2015 hebben volledig betrekking op de FGH-lening.

13. Beheerkosten

De beheerkosten zijn:

	2016	2015
Beheervergoeding	5.189	4.479
	<hr/>	<hr/>
Totaal	5.189	4.479

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

14. Overige bedrijfslasten

De overige bedrijfslasten zijn als volgt samengesteld:

	2016	2015
Accountantskosten	9.631	9.500
Fiscaal en juridisch advies	9.320	8.591
Noteringsfee NPEX	2.000	2.000
Overige bedrijfslasten	<u>8.285</u>	<u>15.135</u>
Totaal	29.236	35.226

De accountantskosten 2016 hebben volledig betrekking op de controle van de jaarrekening van het fonds (2015: idem). De controle van de jaarrekening over 2016 is door Deloitte Accountants B.V. uitgevoerd. Over het jaar 2015 is de controle door Ernst & Young Accountants LLP uitgevoerd. In de accountantskosten 2016 is een bedrag van € 2.845 opgenomen, dat nog betrekking heeft op de controle door EY van de jaarrekening 2015.

15. Bijzondere baten en lasten

De bijzondere baten en lasten zijn als volgt samengesteld:

	2016	2015
Bijzonder baten	<u>853.287</u>	<u>-</u>
Totaal	853.287	-

De bijzondere baten hebben betrekking op de verkregen finale kwijting op de lening van FGH bank.

OVERIGE INFORMATIE

De C.V. heeft geen personeel in dienst (2015: 0).

Amsterdam, 5 april 2017

De directie van Annexum Beheer B.V.

H.W. Boissevain
R.P. van Gool

4. OVERIGE GEGEVENS

1. Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen verklaring.

2. Bepalingen van de C.V. inzake de bestemming van het resultaat

De voor uitkering vatbare winst van de vennootschap zal jaarlijks geheel worden uitgekeerd, tenzij de beherend vennoot bepaalt dat de winst van de vennootschap geheel of gedeeltelijk wordt gereserveerd. De betaalbaarstelling van uitkeringen aan de commanditaire vennoten, de samenstelling van de uitkering, alsmede de wijze van betaalbaarstelling zal bekend worden gemaakt op de wijze als vermeld in artikel 17 van de C.V.-bepalingen.

De winst en eventuele uitkeringen ten laste van reserves worden, met inachtneming van het bepaalde in artikel 17 lid 1 t/m 4, uitgekeerd aan de commanditaire vennoten naar rato van het gewogen gemiddelde van hun respectieve kapitaalrekeningen in het desbetreffende boekjaar.

5. CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan de beheerder en de participanten van Dutchveste Calandria C.V.

VERKLARING OVER DE IN HET JAARRAPPORT OPGENOMEN JAARREKENING 2016

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2016 van Dutchveste Calandria C.V. te Amsterdam gecontroleerd.

Naar ons oordeel is de in dit jaarrapport opgenomen jaarrekening per 31 december 2016 van Dutchveste Calandria C.V. in alle van materieel belang zijnde aspecten opgesteld in overeenstemming met de door de Maatschap gekozen en beschreven grondslagen, zoals uiteengezet in punt 3.4.1. tot en met 3.4.4. in de toelichting van de jaarrekening.

De jaarrekening bestaat uit:

1. De balans per 31 december 2016.
2. De winst-en-verliesrekening over 2016.
3. De toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

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

Wij zijn onafhankelijk van Dutchveste Calandria C.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.

Basis voor financiële verslaggeving en beperking in gebruik en verspreidingskring

Wij vestigen de aandacht op punt 3.4.1. tot en met 3.4.4. in de toelichting van de jaarrekening, waarin de basis voor financiële verslaggeving uiteen is gezet. Deze jaarrekening is opgesteld voor de beheerder en participanten van de vennootschap met als doel Dutchveste Calandria C.V. in staat te stellen te voldoen aan haar verantwoordingsverplichtingen jegens de participanten. Hierdoor is de jaarrekening mogelijk niet geschikt voor andere doeleinden. Onze controleverklaring is derhalve uitsluitend bestemd voor de beheerder en de participanten van Dutchveste Calandria C.V. en dient niet te worden verspreid aan of te worden gebruikt door anderen. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

VERKLARING OVER DE IN HET JAARRAPPORT OPGENOMEN ANDERE INFORMATIE

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

- Kerncijfers
- Verslag van de beheerder
- De overige gegevens

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:

- Met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat.

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

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

De beheerder is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het verslag van de directie en de overige gegevens.

BESCHRIJVING VAN VERANTWOORDELIJKHEDEN MET BETREKKING TOT DE JAARREKENING

Verantwoordelijkheden van de beheerder voor de jaarrekening

De beheerder is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de door de vennootschap gekozen en beschreven grondslagen, zoals uiteengezet in de toelichting van de jaarrekening. In dit kader is de beheerder verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die de beheerder noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet de beheerder afwegen of de vennootschap in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd verslaggevingsstelsel moet de beheerder de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij de beheerder het

voornemen heeft om de vennootschap te liquideren of de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is.

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

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- Het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing.
- Het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de vennootschap.
- Het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door de directie en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan.
- Het vaststellen dat de door de 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 beheerder onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing.

Rotterdam, 5 april 2017

Deloitte Accountants B.V.

drs. D.A. Sonneveldt RA