

ANNEXUM

**DUTCHVESTE  
CALANDRIA C.V.**

JAARBERICHT 2017

**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

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Resultaat na belastingen in €	(47.826)	922.598
Per participatie in €	(4.783)	92.260
	<b>Ultimo 2017</b>	<b>Ultimo 2016</b>
Aantal uitstaande participaties	10	10
Intrinsieke waarde per participatie in €	39.782	42.065
	<b>Ultimo 2016</b>	<b>Ultimo 2016</b>
<b>Rendement per participatie vanaf oprichting</b>		
Gemiddeld enkelvoudig exploitatieresultaat* per jaar	(0,4%)	0,1%
Totaal uitgekeerd vanaf oprichting in €	28.800	28.800
Gemiddeld uitgekeerd in % per jaar	2,6%	2,9%

\*) 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 2017 € 47.826 negatief en is daarmee gedaald ten opzichte van dezelfde periode in het voorgaande boekjaar (2016: € 922.598 positief). Het negatieve resultaat is met name het gevolg van lagere bijzondere bate van 2016 van € 853.287, lagere overige opbrengsten (€ -79.940) door lagere afkoopsommen in 2017, en hogere overige bedrijfskosten (€ 13.334).

### Intrinsieke waarde

Op balansdatum 31 december 2017 bedraagt het eigen vermogen van Dutchveste Calandria C.V. € 397.823 positief. Het aantal uitstaande participaties bedraagt 10. Het verloop van het eigen vermogen in 2017 is als volgt:

	<u>Eigen vermogen</u>	<u>Per participatie</u>
Stand per 1 januari 2017	420.649	42.065
Herwaardering onroerend goed in exploitatie	25.000	2.500
Nettoresultaat 2017	(47.826)	(4.783)
Stand per 31 december 2017	<b>397.823</b>	<b>39.782</b>

Het eigen vermogen is in 2017 afgenomen met € 22.826. Dit is met name het gevolg van het negatieve nettoresultaat en deels goedge maakt door de herwaardering van het onroerend goed. Per saldo nam de intrinsieke waarde per participatie af met € 2.283 tot € 39.782 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

De financiering is verstrekt door GreenOak Europe Secured Lending SLP (hierna GreenOak), een financier uit Londen. GreenOak heeft een gecombineerde financiering met een oorspronkelijk bedrag 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 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
<b>Totaal</b>	<b>34.200.000</b>

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 oorspronkelijke hoofdsom.

Per 16 november 2017 is de eerste aflossing van de groep gedaan van € 578.250 aan GreenOak. De aflossing betreft de reguliere aflossing van € 128.250 en een extra aflossing van € 450.000 doordat een door de financierer geëist juridisch punt niet opgelost kon worden binnen een jaar na afsluiten financiering. Door deze extra aflossing is dit punt nu afgewikkeld.

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.

Onderstaand schema geeft weer wat de situatie is van de LTV:

Dutchveste Calandria	<b>Situatie</b>	<b>Situatie</b>
	<b>31-12-2017</b>	<b>31-12-2016</b>
Vastgoed waarde	1.505.000	1.480.000
Hypothecaire lening	1.155.864	1.174.597
LTV	76,8%	79,4%

### **Verhuursituatie**

Afgelopen jaar is de bezetting wederom gestegen in gezondheidscentrum Calandria. In december 2017 heeft Stichting Ondernemend in de Geboortezorg een ruimte gehuurd voor een periode van 5 jaar. In januari 2018 is een unit verhuurd aan Speechtherapist NRS, waarmee de begane grond nu een volledige bezetting kent. Daarnaast is dit jaar het contract met Tandartspraktijk Verheeskade verlengd voor een periode van 3 jaar tot en met oktober 2021. De huidige leegstand betreft nog slechts één leegstaande unit op de eerste verdieping die ruimte biedt aan een kleine zorgpartij. We zijn de mogelijkheden aan het bekijken om overtollige gemeenschappelijke ruimten te transformeren in verhuurbare units, gezien de aanhoudende vraag in deze omgeving.

### **Vooruitzichten**

Wat de resultaten binnen dit fonds negatief beïnvloedt het afgelopen jaar zijn de hoge exploitatiekosten en rentelasten. Met name de operationele lasten zijn hoger uitgevallen, waardoor de gebudgetteerde uitgaven overschreden zijn. Daarnaast heeft de huidige financiering een hoog rentepercentage waardoor we geen positief beleggingsresultaat hebben gerealiseerd. Halverwege 2018 hebben wij de mogelijkheid om het fonds te herfinancieren tegen gunstigere voorwaarden. Hiermee verwachten wij voor komend jaar het fonds weer cash-flow positief te kunnen laten draaien, gezien de leegstand nihil is.

Amsterdam, 4 april 2018

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.	2017 €	2016 €
<b>Activa</b>			
<b>Vaste Activa</b>			
Immateriële vaste activa	1	22.234	34.939
Vastgoedbeleggingen	2	<u>1.505.000</u>	<u>1.480.000</u>
		1.527.234	1.514.939
<b>Vlottende Activa</b>			
Vorderingen	3	111.528	139.560
Liquide middelen	4	<u>24.737</u>	<u>60.121</u>
		<u>136.265</u>	<u>199.681</u>
		<b>1.663.499</b>	<b>1.714.620</b>
<b>Passiva</b>			
<b>Eigen Vermogen</b>			
Gestort en opgevraagd kapitaal	5	1.400.000	1.400.000
Herwaarderingsreserve		(1.645.000)	(1.670.000)
Wettelijke reserve		22.234	34.939
Overige reserves		956.415	21.112
Uitkeringen		(288.000)	(288.000)
Resultaat boekjaar		<u>(47.826)</u>	<u>922.598</u>
		397.823	420.649
<b>Langlopende schulden</b>	6	1.133.840	1.167.990
<b>Kortlopende schulden</b>	7	<u>131.836</u>	<u>125.981</u>
		<b>1.663.499</b>	<b>1.714.620</b>



### 3.2. WINST-EN-VERLIESREKENING

	Ref.	2017 €	2016 €
<b>Opbrengsten (uit beleggingen)</b>			
Opbrengsten	8	168.066	263.392
Afschrijving financieringskosten	1	(12.705)	(3.176)
Exploitatiekosten	9	(61.361)	(57.243)
Niet verrekenbare BTW		<u>(12.734)</u>	<u>(14.829)</u>
		81.265	188.144
Overige bedrijfsopbrengsten	10	<u>7.068</u>	<u>15.406</u>
<b>Som van de opbrengsten (uit beleggingen)</b>		88.333	203.550
<b>Bedrijfslasten</b>			
Rentelasten	11	88.466	99.814
Beheerkosten	12	5.123	5.189
Overige bedrijfskosten	13	<u>42.570</u>	<u>29.236</u>
<b>Som van de bedrijfslasten</b>		<u>136.159</u>	<u>134.239</u>
<b>Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen</b>		(47.826)	69.311
<b>Bijzondere baten en lasten</b>	14	<u>-</u>	<u>853.287</u>
<b>Resultaat na belastingen</b>		<b>(47.826)</b>	<b>922.598</b>

### 3.3. KASSTROOMOVERZICHT

	Ref.	2017 €	2016 €
<b>Resultaat na belastingen</b>		(47.826)	922.598
<i>Aanpassing voor:</i>			
Finale kwijting lening	15	-	(852.887)
Afschrijving financieringskosten	1	12.705	3.176
Mutatie vorderingen en overlopende activa		13.703	(126.803)
Mutatie kortlopende schulden (exclusief kortlopend deel van de langlopende schulden)		(9.562)	30.448
<b>Totale kasstroom uit beleggingsactiviteiten</b>		<u>(30.979)</u>	<u>(23.468)</u>
Aflossing leningen	7	(4.404)	(18.400)
Aflossing oorspronkelijke lening	7	-	(1.189.568)
Nieuwe financiering	7	-	1.174.597
Geactiveerde financieringskosten	1	-	(38.115)
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>		<u>(4.404)</u>	<u>(71.486)</u>
<b>Netto kasstroom</b>		<u>(35.384)</u>	<u>(94.954)</u>
<b>Mutatie geldmiddelen</b>			
Geldmiddelen per 1 januari	4	60.121	155.075
Geldmiddelen per 31 december	4	<u>24.737</u>	<u>60.121</u>
<b>Toename / (Afname) geldmiddelen</b>		<u>(35.384)</u>	<u>(94.954)</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.

#### **Vastgoedbeleggingen**

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 2017 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:

	<b>2017</b>
<b>Stand per 1 januari 2017</b>	
Verkrijgingsprijzen	38.115
Cumulatieve afschrijvingen	(3.176)
Boekwaarden	<u>34.939</u>
<b>Mutaties</b>	
Geactiveerde financieringskosten	-
Afschrijvingen immateriële vaste activa	(12.705)
<b>Saldo</b>	<u><b>22.234</b></u>
<b>Stand per 31 december 2017</b>	
Verkrijgingsprijzen	38.115
Cumulatieve afschrijvingen	(15.881)
Boekwaarden	<u><u>22.234</u></u>
Afschrijvingspercentages	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. Vastgoedbeleggingen**

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

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>Stand per 1 januari</b>	<b>1.480.000</b>	<b>1.440.000</b>
<b>Mutaties</b>		
Herwaardering	<u>25.000</u>	<u>40.000</u>
Saldo	25.000	40.000
<b>Stand per 31 december</b>	<b>1.505.000</b>	<b>1.480.000</b>

De objecten zijn ten behoeve van de nieuwe financiering bij GreenOak getaxeerd door CBRE. Hierbij is de marktwaarde per peildatum 30 juni 2017 bepaald op € 1.505.000.

De belangrijkste aannames in de taxatie per 30 juni 2017 zijn als volgt:

	BAR (v.o.n.)	NAR (v.o.n.)	Factor (k.k.)	Huurwaarde p/m2	Bruto huurwaarde	Taxatiewaarde
Den Haag	10,77%	9,62%	8,68	€ 128	€ 173.382	€ 1.505.000

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 2017 € 1.375.000 (peildatum 1 januari 2016). De WOZ-waarde van de vastgoedportefeuille was in 2016 € 1.275.000 (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:

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
(Huur)debiteuren	648	3.442
Vordering op groepsmaatschappijen*	108.204	134.927
Overige vorderingen en overlopende activa	<u>2.676</u>	<u>1.191</u>
<b>Stand per 31 december</b>	<b>111.528</b>	<b>139.560</b>

\*) 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 2017, via de Stichting Intercompanies Office & Retail, een bedrag van € 64.501 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 (€ 43.703) 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:

	2017	2016
ING Bank	24.737	60.121
<b>Stand per 31 december</b>	<b>24.737</b>	<b>60.121</b>

De liquide middelen 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
<b>Stand per 1 januari 2017</b>	<b>1.400.000</b>	<b>(1.670.000)</b>	<b>34.939</b>	<b>21.112</b>	<b>(288.000)</b>	<b>922.598</b>	<b>420.649</b>
<b>Mutaties</b>							
Herwaardering	-	25.000	-	-	-	-	25.000
Resultaatbestemming	-	-	-	922.598	-	(922.598)	-
Opname wettelijke reserve	-	-	-	-	-	-	-
Mutatie wettelijke reserve	-	-	(12.705)	12.705	-	-	-
Resultaat boekjaar	-	-	-	-	-	(47.826)	(47.826)
<b>Stand per 31 december 2017</b>	<b>1.400.000</b>	<b>(1.645.000)</b>	<b>22.234</b>	<b>956.415</b>	<b>(288.000)</b>	<b>(47.826)</b>	<b>397.823</b>

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

Op basis van de externe waardering heeft er over 2017 een herwaardering plaatsgevonden. De herwaardering over 2017 bedraagt € 25.000 positief (2016: € 40.000 positief).

De wettelijke reserve heeft betrekking op de geactiveerde financieringskosten.

De jaarrekening 2016 is vastgesteld in de jaarvergadering gehouden op 19 april 2017. De vennoten hebben de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

De beheerder stelt voor om het negatieve nettoresultaat 2017 van € 47.826 te onttrekken van de overige reserve. Vooruitlopende op de goedkeuring van de participanten is dit voorstel reeds als zodanig verwerkt in de jaarrekening.

#### 6. 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:

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Stand per 1 januari (inclusief kortlopend deel)	1.174.597	2.060.855
<b>Mutaties</b>		
Aflossing huidig jaar	(18.733)	(18.400)
Aflossing naar aanleiding van herfinanciering	-	(1.189.568)
Kwijting restant lening	-	(852.887)
Nieuwe lening	-	1.174.597
<b>Totaal</b>	<b>1.155.864</b>	<b>1.174.597</b>
Kortlopend deel	(22.024)	(6.607)
<b>Stand per 31 december</b>	<b>1.133.840</b>	<b>1.167.990</b>

Per 16 november 2017 is de eerste aflossing gedaan van € 18.733. De aflossing betreft de reguliere aflossing van € 4.405 en een extra aflossing van € 14.329.



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

### **Hypothecaire financiering**

Oorspronkelijk bedrag	: € 34.200.000, waarvan € 1.174.597 Dutchveste Calandria € 33.621.750 per 31 december 2017, waarvan Dutchveste
Uitstaand bedrag	: Calandria per deze datum een saldo van € 1.155.863 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<sup>e</sup> 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.

## 7. Kortlopende schulden

De kortlopende schulden zijn als volgt samengesteld:

	2017	2016
Kortlopend deel van de langlopende schuld	22.024	6.607
Crediteuren	36.752	9.291
Rentelasten	11.214	11.140
Servicekosten	-	-
Omzetbelasting	8.525	33.084
Vooruit ontvangen huur	1.136	8.471
Waarborgsommen	21.494	22.444
Overige schulden en kortlopende passiva	30.691	34.944
<b>Stand per 31 december</b>	<b>131.836</b>	<b>125.981</b>

### 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

#### 8. Opbrengsten

De omzet is als volgt samengesteld:

	2017	2016
Huuropbrengsten	157.566	172.952
Overige opbrengsten	10.500	90.440
<b>Totaal</b>	<b>168.066</b>	<b>263.392</b>

De omzet is over 2017 met 8,9% 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.

#### 9. Exploitatiekosten

De exploitatiekosten zijn als volgt samengesteld:

	2017	2016
Property Management	7.152	7.007
Onderhoud	17.214	12.415
Zakelijke lasten	5.166	4.273
Verzekeringen	2.724	1.920
Oninbare huur	-	-
VvE-bijdrage	7.013	2.805
Service kosten rekening eigenaar	8.816	18.794
Verhuurcourtage	11.303	3.683
Kosten verhuur gereed maken	5.384	4.756
Overige exploitatiekosten	(3.411)	1.590
<b>Totaal</b>	<b>61.361</b>	<b>57.243</b>

De property management vergoeding wordt in rekening gebracht op basis van de tariefkaart van de beheerder. De voorziening oninbare debiteuren bedraagt per jaareinde € nihil (2016: € nihil).

## 10. Overige bedrijfsopbrengsten

De overige bedrijfsopbrengsten zijn als volgt samengesteld:

	2017	2016
Rente opbrengsten leningen	-	410
Overige renteopbrengsten	<u>7.068</u>	<u>14.996</u>
<b>Totaal</b>	<b>7.068</b>	<b>15.406</b>

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 2017 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.

## 11. Rentelasten

De rentelasten zijn als volgt samengesteld:

	2017	2016
Rentelasten hypothecaire lening FGH	-	68.090
Rentelasten St. Cross Collateralization Office & Retail	<u>88.466</u>	<u>31.724</u>
<b>Totaal</b>	<b>88.466</b>	<b>99.814</b>

De rentelasten over 2017 hebben volledig betrekking op de GreenOak lening. 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.

## 12. Beheerkosten

De beheerkosten zijn:

	2017	2016
Beheervergoeding	<u>5.123</u>	<u>5.189</u>
<b>Totaal</b>	<b>5.123</b>	<b>5.189</b>

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:

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Accountantskosten	11.417	9.631
Fiscaal en juridisch advies	12.207	9.320
Noteringsfee NPEX	2.000	2.000
Overige bedrijfslasten	<u>16.946</u>	<u>8.285</u>
<b>Totaal</b>	<b>42.570</b>	<b>29.236</b>

De accountantskosten 2017 hebben volledig betrekking op de controle van de jaarrekening van het fonds (2016: idem). De controle van de jaarrekening is door Deloitte Accountants B.V. uitgevoerd (2016: idem).

De stijging van de overige bedrijfslasten heeft betrekking op het bestuur van de Stichting Bewaarder Dutchveste waarvoor in 2017 de kosten van 2016 en 2017 geboekt zijn.

**14. Bijzondere baten en lasten**

De bijzondere baten en lasten zijn als volgt samengesteld:

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Bijzondere baten	<u>-</u>	<u>853.287</u>
<b>Totaal</b>	<b>-</b>	<b>853.287</b>

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 (2016: 0).

Amsterdam, 4 april 2018

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 2017

#### Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2017 van Dutchveste Calandria C.V. te Amsterdam gecontroleerd.

Naar ons oordeel is de in dit jaarrapport opgenomen jaarrekening per 31 december 2017 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 2017.
2. De winst-en-verliesrekening over 2017.
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
- 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 gerede 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 2018

Deloitte Accountants B.V.

Was getekend: drs J. van den Akker RA