

ANNEXUM

**DUTCHVESTE
CALANDRIA C.V.**

JAARBERICHT 2018

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	17
3.4.7. gebeurtenissen na balansdatum	17
3.4.8. Toelichting op de posten van de winst-en-verliesrekening	18

1. KERNCIJFERS

	2018	2017
Resultaat na belastingen in €	(5.598)	(47.826)
Per participatie in €	(560)	(4.783)
	Ultimo 2018	Ultimo 2017
Aantal uitstaande participaties	10	10
Intrinsieke waarde per participatie in €	71.223	39.782
	Ultimo 2018	Ultimo 2017
Rendement per participatie vanaf oprichting		
Gemiddeld enkelvoudig exploitatieresultaat* per jaar	(0,4%)	-0,4%
Totaal uitgekeerd vanaf oprichting in €	28.800	28.800
Gemiddeld uitgekeerd in % per jaar	2,3%	2,6%

*) 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 zorg gerelateerde 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 2018 € 5.598 negatief en is daarmee gestegen ten opzichte van dezelfde periode in het voorgaande boekjaar (2017: € 47.826 negatief).

Intrinsieke waarde

Op balansdatum 31 december 2018 bedraagt het eigen vermogen van Dutchveste Calandria C.V. € 712.227 positief. Het aantal uitstaande participaties bedraagt 10. Het verloop van het eigen vermogen in 2018 is als volgt:

	<u>Eigen vermogen</u>	<u>Per participatie</u>
Stand per 1 januari 2018	397.823	39.782
Herwaardering onroerend goed in exploitatie	320.000	32.000
Nettoresultaat 2018	(5.598)	(560)
Stand per 31 december 2018	<u>712.225</u>	<u>71.223</u>

Het eigen vermogen is in 2018 toegenomen met € 314.402. Dit is met name het gevolg van de positieve herwaardering van het onroerend goed. Per saldo nam de intrinsieke waarde per participatie toe met € 31.441 tot € 71.223 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
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 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 financier 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 financier 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.

De intercompany standen per 31 december 2018 zijn:

	Ultimo 2018	Ultimo 2017
Stichting Bewaarder Granietveste C.V.	(179.165)	169.431
Stichting Bewaarder Marmerveste C.V.	(603.119)	(230.895)
Stichting Bewaarder Saffierveste C.V.	1.761.897	1.188.057
Stichting Bewaarder Dutchveste Calandria C.V.	(58.915)	64.501
Stichting Bewaarder Winkelhart Lelystad C.V.	(503.327)	(51.948)
Stichting Bewaarder Crystalveste C.V.	(417.371)	(1.139.146)
Totaal	0	0

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

Dutchveste Calandria	31-12-2018	31-12-2017
Vastgoedwaarde	1.825.000	1.505.000
Vreemd vermogen GreenOak	1.085.057	1.155.864
Vreemd vermogen Intercompanies	58.915	-
LTV	62,7%	76,8%

Overig

Er heeft een controle door de accountant plaatsgevonden op de geconsolideerde cijfers van de gezamenlijke 6 fondsen. Deze geconsolideerde cijfers zijn overeenkomstig de bepalingen van Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek opgesteld. Wij hebben dit rapport van de geconsolideerde cijfers voor uw informatie toegevoegd op MyAnnexum.

Amsterdam, 29 april 2020

De directie van Annexum Beheer B.V.

H.W. Boissevain
H.F.J. Grevers

3. JAARBERICHT

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

3.1. BALANS

Voor resultaatbestemming

	Ref.	2018 €	2017 €
Activa			
Vaste Activa			
Immateriële vaste activa	1	9.529	22.234
Vastgoedbeleggingen	2	<u>1.825.000</u>	<u>1.505.000</u>
		1.834.529	1.527.234
Vlottende Activa			
Vorderingen	3	78.418	111.528
Liquide middelen	4	<u>24.029</u>	<u>24.737</u>
		<u>102.446</u>	<u>136.265</u>
		1.936.975	1.663.499
Passiva			
Eigen Vermogen	5		
Gestort en opgevraagd kapitaal		1.400.000	1.400.000
Herwaarderingsreserve		(1.325.000)	(1.645.000)
Wettelijke reserve		9.529	22.234
Overige reserves		921.295	956.415
Uitkeringen		(288.000)	(288.000)
Resultaat boekjaar		<u>(5.598)</u>	<u>(47.826)</u>
		712.227	397.823
Langlopende schulden	6	1.052.505	1.133.840
Kortlopende schulden	7	<u>172.244</u>	<u>131.836</u>
		1.936.975	1.663.499

3.2. WINST-EN-VERLIESREKENING

	Ref.	2018 €	2017 €
Opbrengsten (uit beleggingen)			
Opbrengsten	8	179.196	168.066
Afschrijving financieringskosten	1	(12.705)	(12.705)
Exploitatiekosten	9	(59.499)	(61.361)
Niet verrekenbare BTW		<u>(10.797)</u>	<u>(12.734)</u>
		96.195	81.266
Overige bedrijfsopbrengsten	10	<u>2.496</u>	<u>7.068</u>
Som van de opbrengsten (uit beleggingen)		98.691	88.334
Bedrijfslasten			
Rentelasten	11	87.078	88.466
Beheerkosten	12	5.413	5.123
Overige bedrijfskosten	13	<u>11.798</u>	<u>42.570</u>
Som van de bedrijfslasten		<u>104.289</u>	<u>136.159</u>
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen		(5.598)	(47.826)
Resultaat na belastingen		(5.598)	(47.826)

3.3. KASSTROOMOVERZICHT

	Ref.	2018 €	2017 €
Resultaat na belastingen		(5.598)	(47.826)
<i>Aanpassing voor:</i>			
Afschrijving financieringskosten	1	12.705	12.705
Mutatie vorderingen en overlopende activa		33.110	13.703
Mutatie kortlopende schulden (exclusief kortlopend deel van de langlopende schulden)		(19.898)	(9.562)
Totale kasstroom uit beleggingsactiviteiten		<u>20.320</u>	<u>(30.980)</u>
Aflossing leningen	7	(21.028)	(4.404)
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		<u>(21.028)</u>	<u>(4.404)</u>
Netto kasstroom		<u>(708)</u>	<u>(35.384)</u>
Mutatie geldmiddelen			
Geldmiddelen per 1 januari	4	24.737	60.121
Geldmiddelen per 31 december	4	<u>24.029</u>	<u>24.737</u>
Toename / (Afname) geldmiddelen		(708)	(35.384)

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:

	2018
Stand per 1 januari 2018	
Verkrijgingsprijzen	38.115
Cumulatieve afschrijvingen	(15.881)
Boekwaarden	<u>22.234</u>
Mutaties	
Geactiveerde financieringskosten	-
Afschrijvingen immateriële vaste activa	(12.705)
Saldo	<u>9.529</u>
Stand per 31 december 2018	
Verkrijgingsprijzen	38.115
Cumulatieve afschrijvingen	(28.586)
Boekwaarden	<u><u>9.529</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.

	2018	2017
Stand per 1 januari	1.505.000	1.480.000
Mutaties		
Herwaardering	<u>320.000</u>	<u>25.000</u>
Saldo	320.000	25.000
Stand per 31 december	1.825.000	1.505.000

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:

	2018	2017
(Huur)debiteuren	1.234	648
Omzetbelasting	27.832	-
Vordering op groepsmaatschappijen*	49.352	108.204
Overige vorderingen en overlopende activa	-	2.676
Stand per 31 december	78.418	111.528

*) De vordering op groepsmaatschappijen (€ 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:

	2018	2017
ING Bank	24.029	24.737
Stand per 31 december	24.029	24.737

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
Stand per 1 januari 2018	1.400.000	(1.645.000)	22.234	956.415	(288.000)	(47.826)	397.824
Mutaties							
Herwaardering	-	320.000	-	-	-	-	320.000
Resultaatbestemming	-	-	-	(47.826)	-	47.826	-
Opname wettelijke reserve	-	-	-	-	-	-	-
Mutatie wettelijke reserve	-	-	(12.705)	12.705	-	-	-
Resultaat boekjaar	-	-	-	-	-	(5.597)	(5.597)
Stand per 31 december 2018	1.400.000	(1.325.000)	9.529	921.295	(288.000)	(5.598)	712.227

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

Op basis van de externe waardering heeft er over 2018 een herwaardering plaatsgevonden. De herwaardering over 2018 bedraagt € 320.000 positief (2017: € 25.000 positief).

De wettelijke reserve heeft betrekking op de geactiveerde financieringskosten.

De jaarrekening 2017 is vastgesteld in de jaarvergadering gehouden op 25 april 2018. De vennoten hebben de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

De beheerder stelt voor om het negatieve nettoresultaat 2018 van € 5.598 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:

	2018	2017
Stand per 1 januari (inclusief kortlopend deel)	1.155.864	1.174.597
Mutaties		
Aflossing huidig jaar	(70.807)	(18.733)
Totaal	1.085.057	1.155.864
Kortlopend deel	(32.552)	(22.024)
Stand per 31 december	1.052.505	1.133.840

Over 2018 is er € 70.807 afgelost.

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 € 28.090.500 per 31 december 2018, waarvan Dutchveste
Uitstaand bedrag	: Calandria per deze datum een saldo van € 1.085.057 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.

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.

7. Kortlopende schulden

De kortlopende schulden zijn als volgt samengesteld:

	2018	2017
Kortlopend deel van de langlopende schulden	32.552	22.024
Crediteuren	13.033	36.752
Rentelasten	7.282	11.214
Servicekosten	-	-
Rekening Courant Stichting intercompanies Office en Retail*	58.915	-
Omzetbelasting	-	8.525
Vooruit ontvangen huur	3.791	1.136
Waarborgsommen	38.507	21.494
Overige schulden en kortlopende passiva	18.164	30.691
Stand per 31 december	172.244	131.836

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

Er is een bieding op de vastgoedobjecten van de cross collateral fondsen exclusief Crystalveste.

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

8. Opbrengsten

De omzet is als volgt samengesteld:

	2018	2017
Huuropbrengsten	179.196	157.566
Overige opbrengsten	-	10.500
	<hr/>	<hr/>
Totaal	179.196	168.066

9. Exploitatiekosten

De exploitatiekosten zijn als volgt samengesteld:

	2018	2017
Property Management	7.487	7.152
Onderhoud	5.219	17.214
Zakelijke lasten	4.951	5.166
Verzekeringen	2.764	2.724
VvE-bijdrage	5.616	7.013
Service kosten rekening eigenaar	2.022	8.816
Juridische advieskosten	22.498	-
Verhuurcourtage	4.107	11.303
Kosten verhuur gereed maken	3.803	5.384
Overige exploitatiekosten	1.032	(3.411)
	<hr/>	<hr/>
Totaal	59.499	61.361

De property management vergoeding wordt in rekening gebracht op basis van de tariefkaart van de beheerder.

10. Overige bedrijfsopbrengsten

De overige bedrijfsopbrengsten zijn als volgt samengesteld:

	2018	2017
Overige renteopbrengsten	<u>2.496</u>	<u>7.068</u>
Totaal	2.496	7.068

11. Rentelasten

De rentelasten zijn als volgt samengesteld:

	2018	2017
Rentelasten St. Cross Collateralization Office & Retail	<u>87.078</u>	<u>88.466</u>
Totaal	87.078	88.466

De rentelasten over 2018 hebben volledig betrekking op de GreenOak lening.

12. Beheerkosten

De beheerkosten zijn:

	2018	2017
Beheervergoeding	<u>5.413</u>	<u>5.123</u>
Totaal	5.413	5.123

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:

	2018	2017
Accountantskosten	5.000	11.417
Fiscaal en juridisch advies	1.240	12.207
Noteringsfee NPEX	2.000	2.000
Overige bedrijfslasten	3.558	16.946
Totaal	11.798	42.570

OVERIGE INFORMATIE

De C.V. heeft geen personeel in dienst (2017: 0).

Amsterdam, 29 april 2020

De directie van Annexum Beheer B.V.

H.W. Boissevain

H.F.J. Grevers