

N
A
W

Amsterdam, 30 april 2020

Relatiecode:

Betreft: Jaarrekening Dutchveste Calandria C.V.

Geachte relatie,

Zoals wij u al eerder hebben aangegeven, zijn de jaarvergaderingen van al onze fondsen uitgesteld vanwege de maatregelen omtrent het coronavirus, dus ook de jaarvergadering van Dutchveste Calandria C.V. We houden de ontwikkelingen nauwlettend in de gaten en informeren u, zodra dit mogelijk is, wanneer de jaarvergadering wel plaatsvindt.

Wij sturen u hierbij wel vast de jaarrekening 2019 van uw fonds en een toelichting daarop.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Mocht u nog vragen en/of opmerkingen hebben, aarzelt u dan niet contact met ons op te nemen. Wij zijn bereikbaar via telefoonnummer 020 - 572 01 01 of stuur een e-mail naar info@annexum.nl.

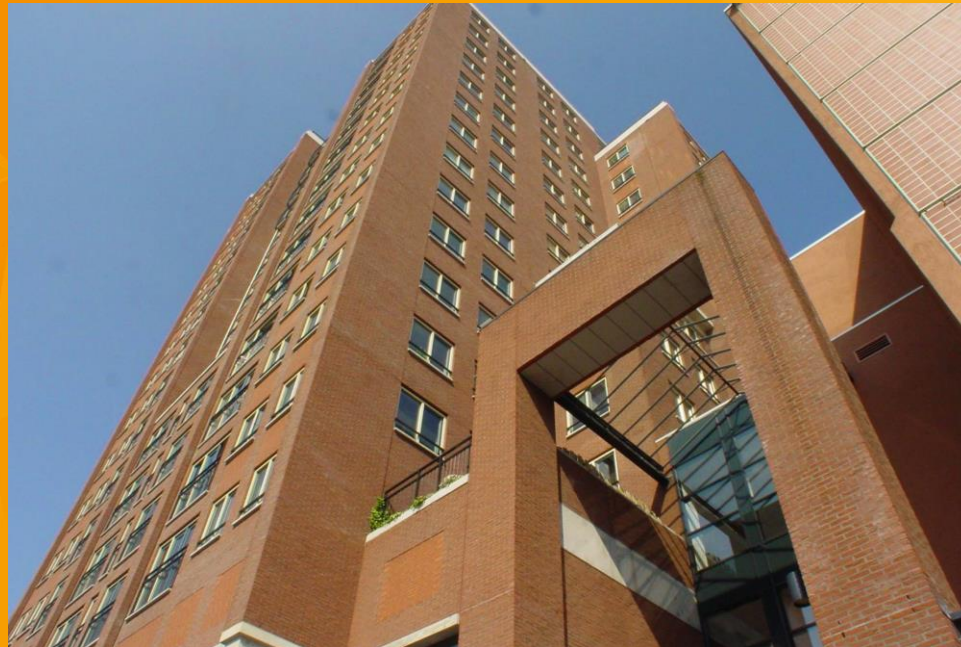
Met vriendelijke groet,



Huib Boissevain

Bijlagen: Jaarrekening 2019
Toelichting op jaarrekening 2019

Toelichting Jaarrekening Dutchveste Calandria C.V.



april 2020

Bijzondere omstandigheden

Door de getroffen overheidsmaatregelen is het op het moment niet mogelijk een fysieke jaarvergadering te organiseren. Om u toch te voorzien van tekst en uitleg omtrent de jaarrekening delen wij deze toelichting op de jaarrekening met u.

In deze toelichting zullen wij de volgende dingen behandelen:

1. Verslag van de beheerder over 2019
2. Balans / Winst-en-verliesrekening 2019
3. Vooruitzichten
4. Afsluiting

1. VERSLAG VAN DE BEHEERDER OVER 2019



Verheeskade 509 (Hoek Calandstraat / Verheeskade)

BVO	1.434 m ²
Bezettingsgraad	97 %
Jaarhuur 2019	€ 187.840
Waardering object (2018)	€ 1.825.000,-

Verhuursituatie

- Het object bestaat uit twee bouwlagen gelegen op de begane grond en de eerste verdieping, onder een woontoren met appartementen.
- In het object is een zorgcentrum gevestigd waar diverse medische dienstverleners zijn gehuisvest.
- Het huurcontract met huurder Mijn Diëtist is verlengd met 2 jaar onder dezelfde voorwaarden.
- Een huurder heeft haar contract beëindigd waarna meteen een nieuwe huurder gevonden is.
- Huurder PGB heeft haar huurcontract voor 40 m² beëindigd. Hier is een afkoopsom betaald.

1. VERSLAG VAN DE BEHEERDER OVER 2019

Financiering

- De financiering is verstrekt door GreenOak voor een oorspronkelijk bedrag van € 34,2 miljoen verdeeld over 6 fondsen.
- Hiervan was circa € 1,2 miljoen bestemd voor dit fonds.
- De rente bedraagt de 3-maands EURIBOR met een minimum van 0,25% + een opslag van 7%.
- De looptijd was 3 jaar, en is vanwege het lopende verkoopproces kortlopend verlengd.
- De aflossing bedroeg 1% in het eerste jaar, 1,5% in het tweede jaar en bedraagt 3% in het derde jaar.
- Ultimo 2019 bedroeg het totaal aan geleend vreemd vermogen € 1,1 miljoen, waardoor de LTV 62,0% bedraagt.

Verkoop fonds / Herfinanciering

- De uitslag van de enquête (2018) onder participanten van de fondsen Dutchveste Calandria, Granietveste, Marmerveste, Saffierveste, Winkelhart Lelystad (in Crystalveste was de verkoop al aangevangen), die in de GreenOak collateral loan (de gemeenschappelijke financiering) verbonden zijn, heeft geleid tot het besluit tot verkoop van het fondsvastgoed teneinde de fondsen te vereffenen en op te heffen. In de besluitvormende vergaderingen in mei hebben wij mandaat gekregen om de “Sapphire Portfolio” te verkopen tegen een vooraf vastgestelde minimum koopsom.
- Na een zorgvuldige voorbereiding en vendor due diligence is in Q2 een ‘Letter Of Intent’ getekend met de hoogste bidder. Deze partij heeft in 2^{de} instantie zijn bod zo verlaagd dat een transactie onmogelijk werd.
- Daaropvolgend hebben we met de 2^{de} hoogste bidder na uitvoerige onderhandelingen een LOI met een financieringsvoorbehoud getekend (koopsom € 39,6 miljoen k.k.). De levering was gepland in Q4 2019.
- Daarna hebben wij op verzoek van de koper ingestemd met het in etappes verlengen van de LOI en het voorbehoud. De financiering (uitgifte van verzekerde obligaties) liep telkens vertraging op. Een koopovereenkomst is derhalve niet getekend.
- De fondsfinanciering is tweemaal verlengd om de vertraging op te kunnen vangen. Wij spreken nu met GreenOak over herfinanciering tegen gunstiger voorwaarden.
- De koper heeft overigens laten weten nog niet van de transactie te willen afzien. Omdat wij vinden dat dit te lang duurt en wij weinig vertrouwen meer hebben in een goede afloop van deze transactie, starten wij met het voorbereiden van de verkoop van het fondsvastgoed in kleinere delen.

2. BALANS / WINST-EN-VERLIESREKENING 2019

Balans	31-dec-19	31-dec-18	Winst-en-verliesrekening	2019	2018
<u>Activa</u>					
Vaste activa			Opbrengsten uit beleggingen		
Immateriële vaste activa	6.324	9.529	Bruto huuropbrengsten	187.840	179.196
Vastgoedbeleggingen	1.825.000	1.825.000	Afschrijving financieringskosten	(9.528)	(12.705)
			Exploitatie kosten	(2.797)	(59.499)
Vlottende activa			Niet-verrekenbare btw	(8.248)	(10.797)
Vorderingen	123.062	78.418	Netto opbrengsten	167.267	96.195
Liquide middelen	38.424	24.029			
	1.992.809	1.936.975	Overige bedrijfsopbrengsten	(1)	2.496
			Som der bedrijfsopbrengsten	167.266	98.691
<u>Passiva</u>			Rentelasten	(85.464)	(87.078)
Eigen vermogen			Beheerkosten	(5.661)	(5.413)
Kapitaal	1.400.000	1.400.000	Overige bedrijfslasten	(14.976)	(11.798)
Herwaardering	(1.325.000)	(1.325.000)	Som der bedrijfslasten	(106.101)	(104.289)
Wettelijke reserve	6.324	9.529			
Dividend	(288.000)	(288.000)	Nettoresultaat	61.166	(5.598)
Overige reserves	980.068	915.698			
	773.392	712.227			
Langlopende schulden	-	1.052.505			
Kortlopende schulden	1.219.417	172.244			
	1.992.809	1.936.975			

Toelichting

- Er is geen taxatie geweest in 2019 i.v.m. de aanstaande verkoop van het vastgoed.
- Bedrijfsopbrengsten zijn aanzienlijk hoger door de beduidend lagere exploitatiekosten.
- Voornamelijk vanwege het wegvallen van de eenmalige juridische advieskosten over 2018.
- Het directe beleggings resultaat is € 70,7k positief.

Vooruitzichten

- Het fonds heeft in het boekjaar 2020 te kampen met de mogelijke gevolgen van de COVID-19-pandemie. De beheerder benadert alle huurders actief en overlegt met hen de te treffen maatregelen inzake de pandemie. Met huurders worden indien redelijk en noodzakelijk betalingsregelingen overeengekomen. De exacte financiële gevolgen van COVID-19 zijn nog niet te kwantificeren.
- De grote terugloop van de cashflow (door achterstanden of betalingsuitstel) zal aanzienlijke invloed zal hebben op het beleggingsresultaat. Ook zal de waardering van de portefeuille, naar verwachting, dalen.
- We realiseren ons de ernst van de situatie en zijn met alle stakeholders in gesprek over mogelijke oplossingen.
- We verwachten dat de huidige ontwikkelingen een vertragende en negatieve invloed zullen hebben op het verkoopproces.
- Wij zullen u blijven informeren over de relevante ontwikkelingen en wat deze betekenen voor uw belegging.

4. AFSLUITING

- Wij hebben u met deze toelichting op de jaarrekening voorzien van voorlopige tekst en uitleg.
- Bij onduidelijkheden kunt u ons bellen of mailen voor meer informatie en uitleg via:
info@annexum.nl of
[020-5720101](tel:020-5720101).
- We zullen later dit jaar, als omstandigheden het toelaten, alsnog een jaarvergadering organiseren waarvoor u te zijner tijd een uitnodiging zult ontvangen.
- Wij danken u voor uw begrip en wensen u de komende tijd sterkte en gezondheid.

ANNEXUM

DUTCHVESTE CALANDRIA C.V.

JAARBERICHT 2019

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	8
3.1. Balans	9
3.2. Winst-en-verliesrekening	10
3.3. Kasstroomoverzicht	11
3.4. Toelichting op de jaarrekening	12
3.4.1. Algemeen	12
3.4.2. Grondslagen voor de waardering van activa en passiva	12
3.4.3. Grondslagen van resultaatbepaling	13
3.4.4. Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht	13
3.4.5. Toelichting op de posten van de balans	14
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

1. KERNCIJFERS

	2019	2018
Resultaat na belastingen in €	61.166	(5.598)
Per participatie in €	6.117	(560)
	Ultimo 2019	Ultimo 2018
Aantal uitstaande participaties	10	10
Intrinsieke waarde per participatie in €	77.339	71.223
	Ultimo 2019	Ultimo 2018
Rendement per participatie vanaf oprichting		
Gemiddeld enkelvoudig exploitatieresultaat* per jaar	0,0)	-0,4%
Totaal uitgekeerd vanaf oprichting in €	28.800	28.800
Gemiddeld uitgekeerd in % per jaar	2,1%	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 2019 € 66.166 positief en is daarmee gestegen ten opzichte van dezelfde periode in het voorgaande boekjaar (2018: € 5.598 negatief). De komt door een vrijval in de service kosten voorziening en lagere juridische advieskosten in 2019.

Intrinsieke waarde

Op balansdatum 31 december 2019 bedraagt het eigen vermogen van Dutchveste Calandria C.V. € 773.392 positief. Het aantal uitstaande participaties bedraagt 10. Het verloop van het eigen vermogen in 2019 is als volgt:

	<u>Eigen vermogen</u>	<u>Per participatie</u>
Stand per 1 januari 2019	712.227	71.223
Herwaardering onroerend goed in exploitatie	-	-
Nettoresultaat 2019	61.166	6.117
Stand per 31 december 2019	773.392	77.339

Het eigen vermogen is in 2019 toegenomen met € 61.166. Dit is het gevolg van het positieve nettoresultaat. Per saldo nam de intrinsieke waarde per participatie toe met € 6.117 tot € 77.339 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 2018 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.

De intercompany standen per 31 december 2019 zijn:

	Ultimo 2019	Ultimo 2018
Stichting Bewaarder Granietveste C.V.	(401.336)	(179.165)
Stichting Bewaarder Marmerveste C.V.	(880.833)	(603.119)
Stichting Bewaarder Saffierveste C.V.	2.401.846	1.761.897
Stichting Bewaarder Dutchveste Calandria C.V.	(83.291)	(58.915)
Stichting Bewaarder Winkelhart Lelystad C.V.	(770.608)	(503.327)
Stichting Bewaarder Crystalveste C.V.	(265.247)	(417.371)
Totaal	0	0

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

Dutchveste Calandria	31-12-2019	31-12-2018
Vastgoedwaarde	1.825.000	1.825.000
Vreemd vermogen GreenOak	1.048.791	1.085.057
Vreemd vermogen Intercompanies	83.291	58.915
LTV	62,0%	62,7%

Verkoop fondsvastgoed

De uitslag van de enquête onder participanten van de fondsen Dutchveste Calandria, Granietveste, Marmerveste, Saffierveste, Winkelhart Lelystad (in Crystalveste was de verkoop al aangevangen), die in de GreenOak collateral loan (de gemeenschappelijke financiering) verbonden zijn, heeft geleid tot het in gang zetten van de verkoop van het fondsvastgoed teneinde de fondsen te vereffenen en op te heffen. Wij hebben van de participanten in besluitvormende vergaderingen in mei mandaat gekregen om de "Sapphire Portfolio" in zijn geheel te verkopen, waarbij een minimum koopsom en de verdeling van de opbrengst op basis van de laatste taxatiewaarden werd vastgelegd.

Na een zorgvuldige voorbereiding en vendor due diligence is in Q2 een 'Letter Of Intent' getekend en zijn wij in gesprek zijn gegaan met de hoogste bidder uit het biedingsproces. Deze potentiële koper heeft bij nader inzien zijn prijs dermate fors verlaagd dat wij afgezien hebben van een transactie. We zijn daaropvolgend met de op een na hoogste bidder in gesprek gegaan en zijn na uitvoerige onderhandelingen tot ondertekening van een LOI gekomen (koopsom € 39,6 miljoen k.k.). Deze LOI bevat een financieringsvoorbehoud van de zijde van koper. De verwachting was toen dat de verkoop en levering in het vierde kwartaal van 2019 zouden plaatsvinden.

Vanaf dat moment hebben wij in goed overleg met de koper ingestemd met het in etappes verlengen van de LOI en de ontbindende voorwaarde inzake financiering. Dit omdat de financiering (in de vorm van uitgifte van verzekerde obligaties) telkens werd vertraagd. Een koopovereenkomst is derhalve niet getekend. De financiering van het fonds is tweemaal met 6 maanden verlengd om de vertraging op te kunnen vangen. Wij zullen nu met GreenOak gaan spreken over herfinanciering voor een kortere periode tegen gunstiger voorwaarden. De koper heeft overigens niet laten weten van de transactie af te willen zien. Wij zullen onze positie ten opzichte van deze koper zo vastleggen dat wij alle opties open houden. De directie overweegt onder andere verkoop van het fondsvastgoed in kleinere delen.

Vooruitzichten

Het fonds heeft in het boekjaar 2020 te kampen met de gevolgen van de COVID-19-pandemie. De beheerder benadert alle huurders actief en overlegt met hen de te treffen maatregelen inzake de pandemie. Met enkele huurders worden betalingsregelingen vastgelegd. De financiële gevolgen van COVID-19 zijn nog niet te kwantificeren.

Er zal een controle door de accountant plaatsvinden op de geconsolideerde cijfers van de gezamenlijke 6 fondsen. Deze geconsolideerde cijfers zullen overeenkomstig de bepalingen van Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek worden opgesteld. Deze controle zal in mei 2020 worden afgerond. Wij zullen dit rapport van de geconsolideerde cijfers na afronding toevoegen 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 resultaatsbestemming

	Ref.	2019 €	2018 €
Activa			
Vaste Activa			
Immateriële vaste activa	1	6.324	9.529
Vastgoedbeleggingen	2	<u>1.825.000</u>	<u>1.825.000</u>
		1.831.324	1.834.529
Vlottende Activa			
Vorderingen	3	123.062	78.418
Liquide middelen	4	<u>38.423</u>	<u>24.029</u>
		<u>161.485</u>	<u>102.446</u>
		1.992.809	1.936.975
Passiva			
Eigen Vermogen	5		
Gestort en opgevraagd kapitaal		1.400.000	1.400.000
Herwaarderingsreserve		(1.325.000)	(1.325.000)
Wettelijke reserve		6.324	9.529
Overige reserves		918.902	921.295
Uitkeringen		(288.000)	(288.000)
Resultaat boekjaar		<u>61.166</u>	<u>(5.598)</u>
		773.392	712.227
Langlopende schulden	6	-	1.052.505
Kortlopende schulden	7	<u>1.219.417</u>	<u>172.244</u>
		1.992.809	1.936.975

3.2. WINST-EN-VERLIESREKENING

	Ref.	2019 €	2018 €
Opbrengsten (uit beleggingen)			
Opbrengsten	8	187.840	179.196
Afschrijving financieringskosten	1	(9.528)	(12.705)
Exploitatiekosten	9	(2.797)	(59.499)
Niet verrekenbare BTW		(8.248)	(10.797)
		<u>167.267</u>	<u>96.195</u>
Overige bedrijfsopbrengsten	10	<u>(1)</u>	<u>2.496</u>
Som van de opbrengsten (uit beleggingen)		<u>167.266</u>	<u>98.691</u>
Bedrijfslasten			
Rentelasten	11	85.464	87.078
Beheerkosten	12	5.661	5.413
Overige bedrijfskosten	13	<u>14.976</u>	<u>11.798</u>
Som van de bedrijfslasten		<u>106.101</u>	<u>104.289</u>
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen		61.166	(5.598)
Bijzondere baten en lasten	14	<u>-</u>	<u>-</u>
Resultaat na belastingen		61.166	(5.598)

3.3. KASSTROOMOVERZICHT

	Ref.	2019 €	2018 €
Resultaat na belastingen		61.166	(5.598)
<i>Aanpassing voor:</i>			
Afschrijving financieringskosten	1	9.528	12.705
Mutatie vorderingen en overlopende activa		(44.644)	33.110
Mutatie kortlopende schulden (exclusief kortlopend deel van de langlopende schulden)		30.933	(19.898)
Totale kasstroom uit beleggingsactiviteiten		<u>56.982</u>	<u>20.320</u>
Aflossing leningen	7	(36.265)	(21.028)
Geactiveerde financieringskosten	1	(6.323)	-
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		<u>(42.588)</u>	<u>(21.028)</u>
Netto kasstroom		<u>14.394</u>	<u>(708)</u>
Mutatie geldmiddelen			
Geldmiddelen per 1 januari	4	24.029	24.737
Geldmiddelen per 31 december	4	<u>38.423</u>	<u>24.029</u>
Toename / (Afname) geldmiddelen		14.394	(708)

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 markthuurlaag 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 2018 heeft CBRE getaxeerd. De taxaties zijn opgesteld volgens de huurwaardekapitalisatiemethode (is gelijk aan de BAR/NAR-methode). Als gevolg van het lopende verkoopproces is in 2019 geen externe waardering uitgevoerd.

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:

	2019	2018
Stand per 1 januari		
Verkrijgingsprijzen	38.115	38.115
Cumulatieve afschrijvingen	(28.586)	(15.881)
Boekwaarden	9.529	22.234
Mutaties		
Geactiveerde financieringskosten	6.323	-
Afschrijvingen immateriële vaste activa	(9.528)	(12.705)
Saldo	(3.205)	(12.705)
Stand per 31 december		
Verkrijgingsprijzen	44.438	38.115
Cumulatieve afschrijvingen	(38.114)	(28.586)
Boekwaarden	6.324	9.529
Afschrijvingspercentages	33%	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.

	2019	2018
Stand per 1 januari	1.825.000	1.505.000
Mutaties		
Herwaardering	-	320.000
Saldo	-	320.000
Stand per 31 december	1.825.000	1.825.000

Het object is ten behoeve van de financier getaxeerd door CBRE. Hierbij is de marktwaarde per peildatum 30 juni 2018 € 1.825.000. Als gevolg van het lopende verkoopproces is in 2019 geen externe waardering uitgevoerd.

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:

	2019	2018
(Huur)debiteuren	10.160	1.234
Omzetbelasting	82.472	27.832
Vordering op groepsmaatschappijen*	3.998	49.352
Te verhalen schade	2.222	-
Overige vorderingen en overlopende activa	24.210	-
Stand per 31 december	123.062	78.418

*) De vordering op groepsmaatschappijen (€ 3.998) 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:

	2019	2018
ING Bank	38.423	24.029
Stand per 31 december	38.423	24.029

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

5. Eigen vermogen

Het eigen vermogen is als volgt samengesteld:

	Geplaatst kapitaal	Herwaarde rings-	Wettelijke reserve	Overige reserves	Uitkeringen	Resultaat boekjaar	Totaal
Stand per 1 januari 2019	1.400.000	(1.325.000)	9.529	921.295	(288.000)	(5.598)	712.227
Mutaties							
Herwaardering	-	-	-	-	-	-	-
Resultaatbestemming	-	-	-	(5.598)	-	5.598	-
Opname wettelijke reserve	-	-	6.323	(6.323)	-	-	-
Mutatie wettelijke reserve	-	-	(9.528)	9.528	-	-	-
Resultaat boekjaar	-	-	-	-	-	61.166	61.166
Stand per 31 december 2019	1.400.000	(1.325.000)	6.324	918.902	(288.000)	61.166	773.393

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

Door de aanstaande verkoop is er in 2019 geen nieuwe externe taxatie uitgevoerd. De herwaardering over 2019 bedraagt daardoor nihil (2018: € 320.000 positief).

De wettelijke reserve heeft betrekking op de geactiveerde financieringskosten.

De jaarrekening 2018 zal in dezelfde jaarvergadering worden vastgesteld als de jaarrekening 2019. De bestemming van het resultaat is conform het daartoe gedane voorstel toegevoegd aan de overige reserve.

De beheerder stelt voor om het positieve nettoresultaat 2019 van € 61.166 toe te voegen aan de overige reserve. Vooruitlopend 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:

	2019	2018
Stand per 1 januari (inclusief kortlopend deel)	1.085.057	1.155.864
Mutaties		
Aflossing huidig jaar	<u>(36.265)</u>	<u>(70.807)</u>
Totaal	1.048.791	1.085.057
Kortlopend deel	<u>(1.048.791)</u>	<u>(32.552)</u>
Stand per 31 december	-	1.052.505

Over 2019 is er € 31.464 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 € 27.064.500 per 31 december 2019, waarvan Dutchveste
Uitstaand bedrag	: Calandria per deze datum een saldo van € 1.048.791 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.

Per 22 augustus 2019 liep de financiering af. In verband met het lopende verkoopproces is de beheerder in contact getreden met de financier over de tijdelijke verlenging van deze financiering. De financier heeft hiermee ingestemd en derhalve is de financiering tijdelijk verlengd tegen de navolgende aanvullende voorwaarden.

Looptijd	: 3 maanden tot 22 november 2019, met een mogelijkheid tot een maandelijkse verlenging (22 december 2019, 22 januari 2020 tot uiterlijk 22 februari 2020. Aansluitend is een nieuw amendement op de overeenkomst gekomen waarbij de financiering wordt verlengd tot 22 mei 2020.
Vergoedingen	: 'Up-front fee' van € 70.000 voor de verlenging van de financiering. 'Extension fee' van € 25.000 per maand tot aan de 'uitgestelde' finale aflossing.

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.

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:

	2019	2018
Kortlopend deel van de langlopende schulden	31.464	32.552
Crediteuren	1.335	13.033
Rentelasten	12.296	7.282
Rekening Courant Stichting intercompanies Office en Retail*	83.291	58.915
Vooruit ontvangen huur	20.864	3.791
Waarborgsommen	42.548	38.507
Overige schulden en kortlopende passiva	10.290	18.164
Stand per 31 december	202.089	172.244

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

Het fonds heeft in het boekjaar 2020 te kampen met de gevolgen van de COVID-19-pandemie. De beheerder benadert alle huurders actief en overlegt met hen de te treffen maatregelen inzake de pandemie. Met enkele huurders worden betalingsregelingen vastgelegd. De financiële gevolgen van COVID-19 zijn nog niet te kwantificeren.

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

8. Opbrengsten

De omzet is als volgt samengesteld:

	2019	2018
Huuropbrengsten	185.634	157.566
Overige opbrengsten	2.206	10.500
Totaal	187.840	168.066

9. Exploitatiekosten

De exploitatiekosten zijn als volgt samengesteld:

	2019	2018
Property Management	7.593	7.487
Onderhoud	3.905	5.219
Zakelijke lasten	7.646	4.951
Verzekeringen	2.764	2.764
VvE-bijdrage	3.276	5.616
Service kosten rekening eigenaar	(23.301)	2.022
Juridische advieskosten	3.131	22.498
Verhuurcourtage	140	4.107
Kosten verhuur gereed maken	-	3.803
Overige exploitatiekosten	(2.357)	1.032
Totaal	2.797	59.499

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:

	2019	2018
Overige renteopbrengsten	(1)	2.496
Totaal	(1)	2.496

11. Rentelasten

De rentelasten zijn als volgt samengesteld:

	2019	2018
Rentelasten St. Cross Collateralization Office & Retail	<u>85.464</u>	<u>87.078</u>
Totaal	85.464	87.078

De rentelasten over 2019 hebben volledig betrekking op de GreenOak lening.

12. Beheerkosten

De beheerkosten zijn:

	2019	2018
Beheervergoeding	<u>5.661</u>	<u>5.413</u>
Totaal	5.661	5.413

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:

	2019	2018
Accountantskosten	(1.290)	5.000
Fiscaal en juridisch advies	6.396	1.240
Noteringsfee NPEX	2.000	2.000
Overige bedrijfslasten	<u>7.869</u>	<u>3.558</u>
Totaal	14.976	11.798

OVERIGE INFORMATIE

De C.V. heeft geen personeel in dienst (2018: 0).

Amsterdam, 29 april 2020

Annexum Beheer B.V.

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