

# Renpart Retail XIV C.V.

Jaarverslag 2016



**Renpart** Retail XIV C.V.

*Het vermogen om te renderen*



# **Renpart** Retail XIV C.V.

Jaarverslag 2016

**Renpart** Retail XIV C.V.  
Nassaulaan 4  
2514 JS Den Haag

Handelsregisternummer 57882045

[renpart.nl/rrxiv](http://renpart.nl/rrxiv)  
[twitter.com/RenpartVastgoed](https://twitter.com/RenpartVastgoed)

## PROFIEL

---

Renpart Group of Companies is een vermogensbeheerorganisatie die belegt in vastgoed. De groep beheerde eind 2016 negen vastgoedfondsen met gezamenlijk 85 panden in eigendom met een totale waarde van circa € 225 miljoen. De panden omvatten in totaal 91.590 m<sup>2</sup> kantoorruimte, 36.600 m<sup>2</sup> bedrijfsruimte en 61.084 m<sup>2</sup> winkelruimte; er waren 274 huurders. De vastgoedfondsen hadden eind 2016 een totaal aan activa van circa € 237 miljoen. Het totaal eigen vermogen van de fondsen beliep circa € 61 miljoen en werd verstrekt door 1.339 beleggers.

Renpart Retail XIV C.V. is een besloten fonds met beperkte looptijd. Het fonds werd begin mei 2013 geïnitieerd en heeft een verwachte looptijd van circa tien jaar. Conform haar doelstelling heeft de Vennootschap in onroerende zaken geïnvesteerd. Het fonds had ultimo 2016 een Plus supermarkt te Pijnacker en een wijkwinkelcentrum te Vlaardingen in eigendom. De totale waarde van de portefeuille bedroeg per 31 december 2016 circa € 19,3 miljoen. Het fonds had eind 2016 een totaal aan activa van € 19,7 miljoen. Het eigen vermogen van de Vennootschap beliep € 9,5 miljoen.

Aan Renpart Retail XIV C.V. zijn gelieerd:

- Renpart Vastgoed Management B.V. als beheerder;
- Renpart Retail XIV Beheer B.V. als beherend vennoot; en
- Renpart Retail XIV Bewaar B.V. als bewaarder.

Tussen bovengenoemde partijen werd op 8 mei 2013 een onderhandse samenwerkingsovereenkomst aangegaan welke op 29 januari 2016 werd herzien. Hierin werden afspraken vastgelegd aangaande de samenwerking tussen partijen bij de administratie, het beheer, de bewaring en het management van Renpart Retail XIV C.V. en haar activa.

De Vennootschap kwalificeert als een besloten Commanditaire Vennootschap op grond van het feit dat de vennoten gedurende de looptijd van de C.V. de door hen gehouden participaties, buiten het geval van vererving of legaat, niet kunnen vervreemden anders dan na voorafgaande toestemming van alle Commanditaire Vennoten en de Beherend Vennoot. De besloten Commanditaire Vennootschap wordt fiscaal als transparant aangemerkt en is derhalve niet belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting. Belastingheffing over de resultaten van de Commanditaire Vennootschap vindt niet plaats bij de Commanditaire Vennootschap als zodanig, maar bij de Commanditaire Vennoten naar rato van het aantal door ieder van hen gehouden participaties.

De Vennootschap is een beleggingsinstelling in de zin van artikel 1:1 van de Wet op het financieel toezicht (Wft). Ingevolge de Wft dient de beheerder van een beleggingsinstelling een vergunning te hebben van de Autoriteit Financiële Markten. De Vennootschap is met ingang van 22 juli 2014 onder de werking van de AIFM-vergunning van de beheerder Renpart Vastgoed Management B.V. gebracht. De Vennootschap valt daarmee onder het toezicht van de Autoriteit Financiële Markten en De Nederlandsche Bank.

# INHOUDSOPGAVE

---

Inhoudsopgave .....	2
Kerncijfers .....	3
Verslag van de Beherend Vennoot .....	4
<b>Jaarrekening 2016</b>	
Balans .....	10
Winst-en-verliesrekening .....	13
Kasstroomoverzicht .....	14
Toelichting algemeen .....	15
Toelichting op de balans .....	17
Toelichting op de winst-en-verliesrekening .....	21
<b>Overige gegevens</b>	
Regeling inzake de bestemming van het resultaat .....	26
Voorstel tot bestemming van het resultaat .....	26
Bestemming van het resultaat over de voorafgaande verslagperiode .....	26
Vergunning .....	27
Controleverklaring van de onafhankelijke accountant .....	28

## KERNCIJFERS

bedragen in duizenden euro; deze kerncijfers maken deel uit van het Verslag van de Beherend Venoot

	2016	2015	2014	2013*
<b>Balans</b>				
Beleggingen.....	19.274	19.551	19.964	20.385
Vorderingen.....	1	5	6	3.180
Overige activa.....	393	519	515	346
<b>Totaal activa</b>	<b>19.668</b>	<b>20.075</b>	<b>20.485</b>	<b>23.912</b>
Eigen vermogen.....	9.522	9.816	10.269	10.643
Langlopende schulden.....	9.734	10.000	10.000	10.000
Kortlopende schulden.....	412	259	216	3.268
<b>Totaal passiva</b>	<b>19.668</b>	<b>20.075</b>	<b>20.485</b>	<b>23.912</b>
<b>Winst-en-verliesrekening</b>				
Opbrengsten uit beleggingen.....	1.513	1.507	1.495	301
Lasten in verband met het beheer van beleggingen.....	-103	-91	-71	-20
Beheerkosten en rentelasten.....	-486	-489	-496	-324
Afschrijving op beleggingen in onroerende zaken.....	-277	-433	-435	-113
<b>Resultaat</b>	<b>647</b>	<b>494</b>	<b>492</b>	<b>-156</b>
Uitgekeerd.....	941	947	866	1
Afgelost op hypothecaire schulden.....	-66	0	0	0
<b>Overige gegevens</b>				
Aantal uitgegeven participaties ultimo verslagperiode (in stuks).....	10.800	10.800	10.800	10.800
Intrinsieke waarde per participatie (in euro) ultimo verslagperiode.....	882	909	951	985

\* Periode van 6 mei tot en met 31 december 2013

# VERSLAG VAN DE BEHEREND VENNOOT

---

## Geachte Vennoot,

Hierbij bieden wij u het verslag aan over 2016. Omdat de Commanditaire Vennoten rechtspersonen zijn, is er voor gekozen de balans en de winst-en-verliesrekening op te stellen op fiscale grondslagen.

De werkzaamheden van de Vennootschap hebben zich gedurende de verslagperiode geconcentreerd op het beheer van de portefeuille die bestaat uit een supermarkt te Pijnacker en een wijkwinkelcentrum te Vlaardingen.

Het fiscale resultaat van de Vennootschap over de verslagperiode is uitgekomen op circa € 647.000. Uitgaande van commerciële grondslagen bedraagt het resultaat circa € 1.300.000 wat na correctie voor herwaarderingen en amortisatie immateriële vaste activa leidt tot een operationeel resultaat van circa € 924.000.

## Samenstelling Directie

Helaas heeft Astrid Kempers te kennen gegeven de Renpart-organisatie in maart 2017 te zullen verlaten. Na een dienstverband van bijna twaalf jaren zal zij gaan werken bij een regionale participatiemaatschappij in Zwolle. Daarmee keert zij terug bij haar oude passie: sparren met en financieren van ondernemers. Dat is ook hoe zij ooit bij Renpart is begonnen.

Ofschoon met pijn in het hart afscheid wordt genomen van deze energieke en uiterst loyale directeur, is slechts dankbaarheid op zijn plaats voor de grote inzet waarmee zij vele jaren lang heeft bijgedragen aan de managementorganisatie en de fondsen.

Het ligt in het voornemen de vrijgekomen directiefunctie per 1 april 2017 in te vullen met twee personen, die beiden al geruime tijd bij Renpart werkzaam zijn: Frans Thomassen (beoogd financieel directeur, werkzaam bij Renpart sinds december 2008) en Tom Harthoorn (beoogd commercieel directeur, werkzaam bij Renpart sinds november 2014).

Voor deze benoemingen is toestemming aan de AFM gevraagd. Ten tijde van het schrijven van dit verslag van de Beherend Vennoot was de aanvraag nog in bewerking.

## Marktontwikkelingen

*(Bronnen: DNB raming januari 2017, CBRE Real Estate Market Outlook 2017, Locatus en GfK)*

### Economische ontwikkelingen

De Nederlandse economie is de zogeheten 'dubbele dip' inmiddels ruim te boven; de Nederlandsche Bank (DNB) verwacht dat de economie dit jaar met 2,3% zal groeien. Voor 2018 wordt een economische groei verwacht van 1,7%. In 2015 en 2016 groeide de economie met respectievelijk 2,0% en

2,1%. De economische groei zorgt voor een aanzienlijke verbetering van de overheidsfinanciën. Het begrotingstekort in 2016 slaat om naar een begrotingsoverschot in 2018 en de staatsschuld krimpt. De centrale bank gaat verder uit van een oplopende inflatie van 0,1% vorig jaar naar 1,4% in 2017 en 1,3% in 2018. De werkloosheid daalt dit jaar naar verwachting naar 5,5% en volgend jaar naar 5,3%; de werkgelegenheid groeit met respectievelijk 1,3% en 1,0%.

Nederland kan profiteren van een aantrekkende mondiale groei. De wereldeconomie groeit dit jaar naar verwachting met 3,2% en volgend jaar zelfs met 3,7%. De onzekerheid rondom het beleid van de nieuwe Amerikaanse president Donald Trump, de gevolgen van de Brexit en onevenwichtigheden in de Chinese economie kunnen echter negatieve gevolgen hebben voor de mondiale groei. De negatieve effecten van mogelijk toenemend protectionisme en patriottisme zullen zich naar verwachting vooral op de wat langere termijn manifesteren.

Het consumentenvertrouwen is groot, de consumptie is toegenomen en de opleving van de woningmarkt lijkt aan te houden. Daarnaast is de situatie van bedrijven in veel opzichten terug op het niveau van voor de crisis. Sinds 2015 steunt het economische herstel met name op de binnenlandse bestedingen. Dit zal ook in de komende jaren het geval zijn. Maar door de stevig oplopende inflatie zullen de bestedingen van consumenten in 2018 naar verwachting minder hard toenemen. De groei van de bestedingen zal verder geremd worden doordat de huizenprijzen minder hard zullen stijgen.

### De Nederlandse vastgoedmarkt

#### Winkels

Het beleggingsvolume in winkelvastgoed in Nederland zal naar verwachting in 2017 stijgen. Het prijsniveau van winkelvastgoed is relatief gunstig ten opzichte van de kantoren- en logistieke markt en de onderliggende fundamenten zijn aan de betrende hand. De Nederlandse winkelmarkt is in transitie. Door het toenemende belang van online winkelen heeft het consumptiegedrag nieuwe vormen aangenomen. Retailers zien zichzelf genoodzaakt om hun fysieke winkels in lijn met deze ontwikkeling te innoveren. In 2016 werd als gevolg een groei van de particuliere consumptie en winkelverkoop geregistreerd.

#### Risico's

De ontwikkelingen in de commerciële vastgoedmarkt zijn niet helemaal vrij van risico's. Hoewel (geo)politieke gebeurtenissen doorgaans geen invloed hebben op de cyclus van de wereldeconomie en de vastgoedmarkt, kan onzekerheid in de desbetreffende landen wel zichtbaar impact hebben. In Nederland kunnen de verkiezingen in maart onduidelijkheid veroorzaken.

## Bezetting

De lichte daling van het aantal leegstaande winkelpanden, die sinds 2015 is ingezet, houdt aan. Begin 2016 stond 7,4% van de winkelpanden leeg, en aan het einde van dit jaar was dit 7,2%. In absolute getallen betekent dat dat er 500 winkelpanden minder leeg stonden dan aan het begin van het jaar. Uitgedrukt in vierkante meters bedroeg het percentage leegstand eind 2016 7,8%. Gedurende het jaar was er sprake van een piek van 8,4% als gevolg van het faillissement van V&D. De als gevolg van dit faillissement leeggekomen meters hebben inmiddels veelal een nieuwe bestemming gevonden, zowel tijdelijk als definitief. Opvallend is dat de winkel-leegstand niet overal daalt. In de centra van de middelgrote steden loopt de leegstand nog steeds op.

Net als vorig jaar is de leegstand deels vermindert door het teruglopend aantal winkelpanden. De meeste winkelpanden zijn omgebouwd naar woningen. Een andere reden voor de teruglopende leegstand is de opkomst van horeca. In 2016 zijn er veel nieuwe horecavestigingen bijgekomen, die zich veelal in een leegstaand winkelpand hebben gevestigd.

## Ontwikkelingen supermarkten

Het afgelopen jaar was een jaar van groei. De supermarktmarkt nam over heel 2016 met 2,5% toe tot € 34,5 miljard. Er werden 1,2% meer kassabonnen uitgedraaid en het gemiddelde totaalbedrag op die bonnen was 1,3% hoger dan in 2015. Het onderzoeksbureau rekent voor 2017 op een omzetgroei van 2,5%. Ook het aantal supermarkten en het aantal vierkante meters groeide in 2016. Lidl maakte in die zin de sterkste groei door, gevolgd door Albert Heijn en Jumbo.

## Portefeuille

De portefeuille van de Vennootschap bestaat uit een Plus supermarkt te Pijnacker en een wijkwinkelcentrum te Vlaardingen.

De gewogen gemiddelde resterende looptijd van de huurcontracten gemeten over de gehele portefeuille belooft op balansdatum circa 5,7 jaar.

## Waardering van de portefeuille

De jaarrekening is op fiscale grondslagen opgesteld. De portefeuille wordt gewaardeerd op kostprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en, indien van toepassing, met bijzondere waardeverminderingen. De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de kostprijs. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming. Op terreinen wordt niet afgeschreven. Op gebouwen ter belegging wordt tot de WOZ-waarde afgeschreven.

## Financiering en rentebeleid

Door de Commanditaire Vennoten is per saldo € 10.800.000 commanditair kapitaal in de Vennootschap ingebracht, verdeeld over 10.800 participaties.

De pro resto hoofdsom van de bancaire financiering van de Vennootschap beliep op balansdatum € 9.933.600 bestaande uit een drietal leningen verstrekt door Syntrus Achmea. De oorspronkelijke hoofdsom bedroeg € 10.000.000 wat betekent dat inmiddels € 66.400 werd afgelost op de leningen. In eerste aanleg waren de leningen aflossingsvrij maar in verband met de (toekomstige) waardeontwikkeling van het onderpand en het feit dat de met de bank overeengekomen grenswaarde voor wat betreft de LTV-ratio werd genaderd, werd op verzoek van de Vennootschap vanaf 1 september 2016 een aflossing van 2% op jaarbasis op de leningen ingevoerd. In 2017 zal op basis van de geldende afspraken een totale aflossing plaatsvinden van € 199.200.

Twee leningen hebben een juridische looptijd van vier jaar. De derde die werd verstrekt ten behoeve van de aankoop van de Plus in Pijnacker heeft een resterende looptijd van anderhalf jaar gemeten vanaf balansdatum. De renteafspraken zijn vast en het gewogen gemiddelde rentepercentage is circa 3,8%. Op 1 januari 2017 werd het rentepercentage op een van de leningen voor Vlaardingen aangepast van 3,7% naar 3,05% voor vier jaar vast. De looptijd van de renteafspraak is hierdoor gelijk aan de juridische looptijd van deze lening.

Project	Hoofdsom 31-12-2016	Jaarlijkse aflossing	Expiratiedatum lening	Expiratiedatum rente	Rente basis	Rente %
Vlaardingen	3.725.000	75.000	01-01-2021	01-01-2017	vast	3,70%
Vlaardingen	3.725.000	75.000	01-01-2021	01-01-2019	vast	4,20%
Pijnacker	2.483.600	49.200	01-07-2018	01-07-2018	vast	4,30%
<b>Totaal</b>	<b>9.933.600</b>	<b>199.200</b>				



Met Syntrus Achmea werd een maximale LTV-ratio overeengekomen. Anders dan bij andere banken, wordt de LTV-ratio door Syntrus Achmea bepaald op basis van de executiewaarde van de objecten. Bij een LTV-ratio hoger dan 63% zou een jaarlijkse aflossingsverplichting van 2% op jaarbasis verplicht zijn. Zoals hierboven beschreven, werd deze aflossing reeds onverplicht ingevoerd in 2016. De LTV-ratio bedraagt op balansdatum op basis van marktwaarden circa 52% en op basis van executiewaarden circa 61%. De rentelasten over de verslagperiode bedroegen, evenals vorig jaar, circa € 403.000. Voor 2017 wordt in verband met de aflossingen en een lager gewogen gemiddeld rentepercentage een iets lagere rentelast verwacht.

## Uitkeringen

Gedurende de verslagperiode werden vier reguliere kwartaaluitkeringen gedaan. In totaal werd een bedrag van € 941.000 uitgekeerd. Hiervan werd € 1.000 uitgekeerd aan de Beherend Vennoot.

## Eigendomssituatie

In verband met de juridische structuur van de Vennootschap berust de juridische eigendom van de objecten in portefeuille bij Renpart Retail XIV Bewaar B.V. De economische eigendom van de objecten berust bij de Vennootschap.

## Risico's

Aan beleggen zijn per definitie risico's verbonden. Bij beleggen in vastgoed kunnen specifieke risicofactoren een belangrijke rol spelen. Risico's kunnen van invloed zijn op de waarde van de participaties en op de hoogte van de uitkering waarop deze recht geven. De Beheerder hanteert een model waarmee risico's worden geïnventariseerd, gemonitord en beheerst. Waar noodzakelijk worden scenarioanalyses en stresstests uitgevoerd. De doelstelling van het risicomangement is een beheerste bedrijfsuitoefening en het voorkomen van schade door onbeheerste risico's.

De Beherend Vennoot schat de kans het grootst dat de volgende risico's met veel impact zich zullen voordoen. Deze risico's, en ook die met minder impact, worden op de website uitgebreid behandeld ([renpart.nl/risicofactoren](http://renpart.nl/risicofactoren)).

### Leegstandsrisico

Een risico verbonden aan beleggen in vastgoed, is het leegstandsrisico. Leegstand ontstaat als huurcontracten niet verlengd worden of tussentijds worden beëindigd als gevolg van bijvoorbeeld faillissement of betalingsonmacht van huurders. Indien de Vennootschap er niet in slaagt om aansluitend een nieuwe huurder te vinden dan derft hij huurinkomsten terwijl de vaste kosten doorlopen en het vastgoedobject tevens verhuurbaar dient te worden gehouden. Bij een neergaande conjunctuur is meestal sprake van een verhoogd leegstandsrisico. De kans op leegstand wordt door de Beherend Vennoot als beperkt ingeschat.

### Risico op huurprijsaanpassingen

In de verhuurmarkt staan de huurprijzen al jaren onder druk. De wetgever heeft voor winkelruimte een regeling voor huurprijsaanpassing in de wet opgenomen die het – kort gezegd – mogelijk maakt dat een huurder een huurverlaging kan verlangen waarbij een deskundige de markthuurprijs vaststelt en de rechter uiteindelijk de huurprijs bepaalt. Dit kan dus leiden tot omzetverlaging voor de Vennootschap. De kans op huurprijsaanpassingen wordt door de Beherend Vennoot als beperkt ingeschat.

### Negatieve marktontwikkelingen

De Nederlandse economie bevindt zich als gevolg van (internationale) financiële, economische en politiek/militaire crises al enkele jaren in een onzekere situatie. Voortdurende moeilijke marktomstandigheden zullen resulteren in een verslechtering van de resultaten of zelfs het verdwijnen van diverse winkel(keten)s: de (potentiële) huurders van de Vennootschap. De mogelijke gevolgen voor de Vennootschap zijn toenemende leegstand, lagere huuropbrengsten en in het verlengde daarvan lagere waarderingen van objecten. Lagere huuropbrengsten hebben een lager direct rendement voor de beleggers tot gevolg. Waardedalingen van objecten kunnen ertoe leiden dat de door beleggers ingelegde gelden niet (volledig) kunnen worden terugbetaald. De kans dat de negatieve marktontwikkelingen voorlopig voortduren, wordt door de Beherend Vennoot als groot ingeschat.

### Financieringsrisico's

De objecten in de portefeuille van de Vennootschap zijn voor een deel gefinancierd met vreemd vermogen. Wanneer sprake is van waardedaling van het vastgoed komt deze waardedaling geheel ten laste van het ingebrachte commanditair kapitaal. De bankfinanciering blijft in dergelijke situaties immers gelijk. Omdat de portefeuille gedeeltelijk met vreemd vermogen is gefinancierd zal de procentuele afname van het commanditair kapitaal groter zijn dan de procentuele waardedaling van het vastgoed. Overigens heeft een eventuele waardestijging het omgekeerde effect. De kans dat de komende jaren sprake zal zijn van waardedalingen van het vastgoed in de portefeuille van de Vennootschap, wordt door de Beherend Vennoot als aanzienlijk ingeschat.

Omdat een aanzienlijk deel van de portefeuille is gefinancierd met vreemd vermogen, hebben de kosten die aan deze financiering verbonden zijn een grote invloed op het resultaat van de Vennootschap. Hoger dan verwachte rentelasten zullen een negatieve invloed hebben op het rendement voor de beleggers. De kans op een stijging van de rentelasten voor de Vennootschap wordt door de Beherend Vennoot als aanzienlijk ingeschat. De impact hiervan zal op korte termijn echter beperkt zijn omdat voor de financieringen grotendeels vaste renten werden overeengekomen.

### Calamiteiten (schade en gebreken)

Er zijn calamiteiten denkbaar zoals bijvoorbeeld brandschade, wateroverlast en schade als gevolg

van aanslagen. Wanneer sprake is van een calamiteit met schade als gevolg en een verzekeraar gaat onverhoopt niet over tot (volledige) vergoeding van de schade, kan dit aanzienlijke kosten voor de Vennootschap met zich meebrengen. Dergelijke kosten zullen een negatief effect hebben op het rendement voor de beleggers. De kans dat zich een calamiteit voordoet, wordt door de Beherend Venoot als beperkt ingeschat. De kans dat de schade voortvloeiende uit een dergelijke calamiteit niet gedekt wordt door de verzekeraar, wordt als klein ingeschat.

#### Beheerisico

De waarde van de objecten in de portefeuille wordt, naast de marktomstandigheden, beïnvloed door de staat van onderhoud. Het zou kunnen voorkomen dat de Vennootschap bepaalde urgente of essentiële onderhoudswerkzaamheden niet tijdig signaleert en/of uitvoert. Ook zou het kunnen voorkomen dat noodzakelijke werkzaamheden niet kunnen worden uitgevoerd omdat hiervoor onvoldoende financiële middelen beschikbaar zijn. Beide situaties kunnen schade berokkenen aan het object en/of aan de huurdersrelatie. Dit kan zich vertalen in huurdering en/of waardedaling van het object, wat een negatief gevolg heeft voor het rendement voor beleggers. De kans dat een van voornoemde situaties zich binnen de portefeuille van de Vennootschap voordoet, wordt als beperkt ingeschat.

#### Concentratierisico

Het beleggingsbeleid van de Vennootschap legt bepaalde restricties op aan de objecten waarin belegd kan worden. Uit deze restricties vloeit een bepaalde concentratie voort, zoals bijvoorbeeld: beleggingen in een enkele vastgoeddeelmarkt, bij een enkele huurder, op een enkele locatie. Bij een concentratie van de beleggingen is zowel de waardeontwikkeling van de beleggingsportefeuille als het totaalrendement afhankelijk van een beperkt aantal factoren. De Vennootschap belegt slechts in retailvastgoed en kent een regionale concentratie in het winkelcentrum te Vlaardingen en te Pijnacker. De resultaten van de Vennootschap zijn daarmee afhankelijk van deze vastgoeddeelmarkt en van deze locaties. Het concentratierisico is derhalve hoog.

Naast de beschreven risico's kunnen ook andere risico's van invloed zijn op de waarde van de participaties in de Vennootschap.

## Administratieve organisatie / interne beheersing

#### Verklaring omtrent de bedrijfsvoering

De inrichting van de bedrijfsvoering is afgestemd op de omvang van de organisatie en in lijn met de vereisten van de Wet op het financieel toezicht (Wft) en het Besluit Gedragstoezicht financiële ondernemingen Wft (Bgfo). De inrichting van de bedrijfsvoering kan nooit absolute zekerheid bieden, maar is ontworpen om een redelijke mate van zekerheid te verkrijgen over de effectiviteit van de maatregelen

van interne beheersing met betrekking tot de risico's gerelateerd aan de activiteiten van de beleggingsinstelling.

#### Uitgevoerde activiteiten

Gedurende de verslagperiode zijn verschillende aspecten van de bedrijfsvoering beoordeeld. Daarbij zijn geen constatering gedaan op grond waarvan geconcludeerd moet worden dat de beschrijving van de opzet van de bedrijfsvoering als bedoeld in artikel 121 Bgfo niet voldoet aan de vereisten zoals opgenomen in de Wft en daaraan gerelateerde regelgeving. Op grond hiervan verklaart de vennootschap te beschikken over een beschrijving van de bedrijfsvoering als bedoeld in artikel 121 Bgfo, die voldoet aan de eisen van het Bgfo.

#### Rapportage over de bedrijfsvoering

Bij de beoordelingen is niet geconstateerd dat de bedrijfsvoering niet effectief en niet overeenkomstig de beschrijving functioneert. Derhalve wordt met een redelijke mate van zekerheid verklaard dat de bedrijfsvoering gedurende de verslagperiode effectief en overeenkomstig de beschrijving heeft gefunctioneerd.

## Fiscale positie

Renpart Retail XIV C.V. heeft in fiscale zin een besloten karakter. Dit brengt met zich mee dat voor toetreding of vervanging van commanditaire vennoten toestemming van alle commanditaire vennoten en de Beherend Venoot is vereist, met inachtneming van het daaromtrent in de C.V.-overeenkomst bepaalde.

Als gevolg van het besloten karakter is de Vennootschap een fiscaal transparant lichaam voor toepassing van de Wet op de vennootschapsbelasting 1969 en de Wet inkomstenbelasting 2001. De Vennootschap is zodoende niet zelfstandig belastingplichtig voor de heffing van vennootschapsbelasting of inkomstenbelasting.

## Voorstel tot bestemming van het resultaat

De Beherend Venoot stelt voor:

- het resultaat over de verslagperiode ter grootte van € 646.689 ten gunste te brengen van de overige reserves;
- aan de Commanditaire Vennoten een totaalbedrag ter grootte van € 940.000 uit te keren onder verrekening met de reeds uitgekeerde voorlopige uitkeringen (€ 940.000), zodat per saldo geen aanvullende uitkering zal worden gedaan;
- aan de Beherend Venoot een totaalbedrag ter grootte van € 1.000 uit te keren onder verrekening met de reeds uitgekeerde voorlopige uitkeringen (€ 1.000), zodat per saldo geen aanvullende uitkering zal worden gedaan.

## Vooruitzichten

In verband met de oplevering van het winkelcentrum in Vlaardingen eind 2013 expireren in 2018 een groot aantal huurcontracten. Voorzien wordt dat dit moment door een aantal huurders aangegrepen zal worden om te onderhandelen over de huurprijs. Ook zullen keuzes worden gemaakt over het voortzetten van de winkel. In 2017 zullen gesprekken met de huurders worden aangegaan om inzicht te krijgen in de plannen teneinde tijdig onderhandelingen te kunnen opstarten of naar een andere invulling te zoeken. Gezien de ontwikkelingen van het centrum in zijn algemeen worden op dat vlak geen bijzonderheden voorzien anders dan een enigszins neerwaartse druk op de huurprijzen en tijdelijke leegstand van een aantal units.

Ten tijde van het schrijven van dit verslag loopt met de Plus in Pijnacker een huurprijsherzieningsprocedure. De uitkomst is thans nog ongewis maar er wordt rekening gehouden met een beperkte daling van de huuropbrengsten.

Overigens zijn geen bijzonderheden te noemen en wordt de toekomst van de Vennootschap met vertrouwen tegemoet gezien.

Dalende opbrengsten in combinatie met de ingevoerde aflossingsverplichting maakt dat er minder middelen beschikbaar zijn voor uitkering aan de Commanditaire Vennoten.

Den Haag, 20 februari 2017

De Beherend Vennoot:  
Renpart Retail XIV Beheer B.V.  
namens deze:  
Renpart Vastgoed Management B.V.  
namens deze:  
w.g. H.O.M. de Wolf  
w.g. ing. A.W.J. Kempers



# **JAARREKENING 2016**

(opgesteld op fiscale grondslagen)

# BALANS

---

vóór resultaatbestemming, bedragen in euro

	<b>31 december 2016</b>	<b>31 december 2015</b>
<b>Activa</b>		
Beleggingen		
Onroerende zaken ..... 1.	19.274.214	19.551.259
<b>Totaal beleggingen</b>	<b>19.274.214</b>	<b>19.551.259</b>
Vorderingen ..... 2.		
Overige vorderingen en overlopende activa .....	1.162	4.722
<b>Totaal vorderingen</b>	<b>1.162</b>	<b>4.722</b>
Overige activa		
Vlottende activa		
Liquide middelen ..... 3.	393.103	519.402
<b>Totaal overige activa</b>	<b>393.103</b>	<b>519.402</b>
<b>Totaal activa</b>	<b>19.668.479</b>	<b>20.075.383</b>

# BALANS

---

vóór resultaatbestemming, bedragen in euro

**31 december 2016**

**31 december 2015**

## Passiva

### Eigen vermogen

Commanditair kapitaal	4.	10.800.000	10.800.000
Overige reserves	5.	830.263	336.103
Cumulatieve uitkeringen	6.	-2.755.000	-1.814.000
Resultaat verslagperiode	7.	646.689	494.160
<b>Totaal eigen vermogen</b>		<b>9.521.952</b>	<b>9.816.263</b>

### Langlopende schulden

Schulden aan bankiers	8.	9.734.400	10.000.000
<b>Totaal schulden aan bankiers</b>		<b>9.734.400</b>	<b>10.000.000</b>

### Kortlopende schulden

Schulden aan bankiers	9.	199.200	0
Crediteuren		9.447	24.637
Belastingen	10.	70.308	71.008
Overige schulden en overlopende passiva	11.	133.172	163.475
<b>Totaal kortlopende schulden</b>		<b>412.127</b>	<b>259.120</b>

---

<b>Totaal passiva</b>		<b>19.668.479</b>	<b>20.075.383</b>
-----------------------	--	-------------------	-------------------

---

# WINST-EN-VERLIESREKENING

---

bedragen in euro

		2016	2015
<b>Bedrijfsopbrengsten</b>			
Opbrengsten uit beleggingen			
Huuropbrengsten	12.	1.512.765	1.506.506
<b>Som der bedrijfsopbrengsten</b>		<b>1.512.765</b>	<b>1.506.506</b>
 <b>Bedrijfslasten</b>			
Lasten in verband met het beheer van beleggingen			
	13.	—103.407	—90.498
Beheerkosten en rentelasten	14.	—485.624	—488.931
Afschrijving op beleggingen in onroerende zaken	15.	—277.045	—432.917
<b>Som der bedrijfslasten</b>		<b>—866.076</b>	<b>—1.012.346</b>
 <hr/>			
<b>Resultaat</b>		<b>646.689</b>	<b>494.160</b>



# KASSTROOMOVERZICHT

opgesteld volgens de indirecte methode, bedragen in euro

	2016	2015
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten		
Resultaat	646.689	494.160
Investerings in onroerende zaken	0	-20.176
Afschrijving op beleggingen in onroerende zaken	277.045	432.917
Mutatie vorderingen	3.560	1.325
Mutatie kortlopende schulden (exclusief hypothecaire schulden)	-46.193	44.179
	<b>881.101</b>	<b>951.405</b>

## Kasstroom uit financieringsactiviteiten

Contante uitkeringen	-941.000	-947.000
Aflossingen hypothecaire schulden	-66.400	0
	<b>-1.007.400</b>	<b>-947.000</b>

---

<b>Mutatie geldmiddelen</b>	<b>-126.299</b>	<b>4.405</b>
-----------------------------	-----------------	--------------

Geldmiddelen begin verslagperiode	519.402	514.997
Mutatie geldmiddelen	-126.299	4.405
<b>Geldmiddelen einde verslagperiode (banktegoeden)</b>	<b>393.103</b>	<b>519.402</b>

# TOELICHTING ALGEMEEN

## Grondslagen algemeen

Renpart Retail XIV C.V. is een commanditaire vennootschap naar Nederlands recht, is gevestigd te Den Haag en houdt kantoor aan het adres: Nassaulaan 4 te 2514 JS Den Haag. De vennootschap is ingeschreven in het handelsregister van de Kamers van Koophandel onder nummer 57882045.

De overeenkomst van commanditaire vennootschap werd aangegaan bij onderhandse akte van 6 mei 2013 en werd herzien op 29 januari 2016 naar aanleiding van de reorganisatie van de bewaaractiviteiten.

De samenwerkingsovereenkomst werd aangegaan bij onderhandse akte van 8 mei 2013 en werd uitgebreid bij allonge van 14 juni 2013. De overeenkomst werd herzien op 29 januari 2016 naar aanleiding van de reorganisatie van de bewaaractiviteiten.

De statutaire doelomschrijving van de Vennootschap luidt als volgt:

De Vennootschap heeft ten doel:

- het behalen van winst door het beleggen van (haar) vermogen, teneinde de vennoten in de opbrengst te doen delen en zodanig dat de risico's daarvan worden gespreid, door dit vermogen aan te wenden voor de verwerving van (register)goederen;
- het in het verband met het vorenstaande, verwerven, zo nodig (doen) renoveren, (doen) beheeren, (doen) exploiteren en vervreemden van vorengenoemde (register)goederen;
- het aangaan van geldleningen (al dan niet in rekening-courant), het bezwaren met hypotheek van vorenbedoelde (register)goederen, dan wel het als hoofdelijk schuldenaar toetreden tot reeds bestaande hypothecaire geldleningen betreffende vorenbedoelde registergoederen; en al hetgeen met dit doen verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn, alles in de ruimste zin van het woord.

De jaarrekening is op fiscale grondslagen opgesteld volgens de bepalingen van Titel 9 Boek 2 BW, de Wet op het financieel toezicht en het besluit Gedragstoezicht financiële ondernemingen Wft. Zoals toegestaan in art. 2:396 lid 6 BW zijn voor de waardering van activa en passiva en voor de bepaling van het resultaat de grondslagen voor de bepaling van de belastbare winst, bedoeld in hoofdstuk II van de Wet op de vennootschapsbelasting 1969, in aanmerking genomen.

Door het gebruik van fiscale waarderingsgrondslagen worden de onroerende zaken hoger gewaardeerd dan bij waardering op commerciële grondslagen het geval zou zijn. Voorts zijn de oprichtingskosten fiscaal in de resultatenrekening verantwoord.

Alle bedragen in deze jaarrekening luiden in euro. Alle bedragen zijn afgerond op hele euro, wat kan leiden tot geringe afrondingsverschillen.

De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten. Tenzij bij de desbetreffende grondslag voor de specifieke balanspost anders wordt vermeld, worden de activa en passiva opgenomen tegen nominale waarde.

Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben. Winsten worden slechts opgenomen voor zover zij op balansdatum zijn gerealiseerd. Verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van de verslagperiode, worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

Een vergelijkend overzicht met de kerngegevens over de laatste jaren van de Vennootschap is opgenomen op pagina 3.

## (Transacties met) verbonden partijen

Renpart Retail XIV Beheer B.V. oefent als Beherend Vennoot beleidsbepalende invloed uit in de Vennootschap en is daarom te beschouwen als een verbonden partij in de zin van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving.

Er hebben geen transacties met verbonden partijen plaatsgevonden.

## Fiscale status

Renpart Retail XIV C.V. heeft in fiscale zin een besloten karakter. Dit brengt met zich mee dat voor toetreding of vervanging van Commanditaire Vennoten toestemming van alle Commanditaire Vennoten en de Beherend Vennoot is vereist, met inachtneming van het daaromtrent in de C.V.-overeenkomst bepaalde.

Als gevolg van het besloten karakter, is de Vennootschap een fiscaal transparant lichaam voor toepassing van de Wet op de vennootschapsbelasting 1969 en de Wet inkomstenbelasting 2001. De Vennootschap is zodoende niet zelfstandig belastingplichtig voor de heffing van inkomstenbelasting of vennootschapsbelasting.

## Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

### Fiscale grondslagen

Omdat de Commanditaire Vennoten rechtspersonen zijn, is er voor gekozen de balans en winst-en-verliesrekening op te stellen op fiscale grondslagen.

## Onroerende zaken

De portefeuille wordt gewaardeerd op kostprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de kostprijs. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming. Op terreinen wordt niet afgeschreven. Op gebouwen ter belegging wordt tot de WOZ-waarde afgeschreven.

Kosten voor periodiek groot onderhoud worden ten laste gebracht van het resultaat op het moment dat deze zich voordoen.

## Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten, zoals vorderingen en schulden, als financiële derivaten verstaan. Voor de grondslagen van primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost.

## Vorderingen

De vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. De reële waarde en geamortiseerde kostprijs zijn gelijk aan de nominale waarde. Noodzakelijk geachte voorzieningen voor mogelijke verliezen als gevolg van oninbaarheid worden in mindering gebracht. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen.

## Langlopende en kortlopende schulden

Opgenomen leningen en schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs.

## Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

### Huuropbrengsten

Als huuropbrengsten worden aangemerkt de aan de verslagperiode toe te rekenen huren, verminderd met eventuele (financiële) leegstand, huurkorting, huurvrije perioden, voorziening oninbare debiteuren/huur en niet-aftrekbare omzetbelasting. De opbrengsten en kosten worden toegerekend aan de periode waarop zij betrekking hebben. Huurvrije perioden en huurkortingen worden volgens het voorzichtigheidsbeginsel genomen zodra zij aan de huurder toekomen.

### Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de indirecte methode. De verkrijgingsprijs van onroerende zaken wordt opgenomen onder de kasstroom uit beleggingsactiviteiten. Rentelasten en -baten worden onder de kasstroom uit beleggingsactiviteiten opgenomen als onderdeel van het resultaat.

Stortingen van commanditair kapitaal en betaalde uitkeringen worden opgenomen onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten.

# TOELICHTING OP DE BALANS

## Activa

### Beleggingen

#### 1. Onroerende zaken

	2016	2015
Stand begin verslagperiode	19.551.259	19.964.000
Investerings in onroerende zaken	0	20.176
Afschrijvingen verslagperiode	-277.045	-432.917
<b>Stand einde verslagperiode</b>	<b>19.274.214</b>	<b>19.551.259</b>

De post kan als volgt worden gespecificeerd:

	31-12-2016	31-12-2015
Kostprijs	19.945.643	19.945.643
Investerings in onroerende zaken	64.526	64.526
Aankoopkosten	522.454	522.454
Historische kostprijs	20.532.623	20.532.623
Cumulatieve afschrijving	-1.258.409	-981.364
	<b>19.274.214</b>	<b>19.551.259</b>

De grondwaarde van het object te Pijnacker is getaxeerd. De grondwaarde van het winkelcentrum te Vlaardingen werd intern vastgesteld. De waarde van de opstal wordt aan de hand hiervan residueel bepaald. Dit bedrag wordt in 20 jaar (Pijnacker) respectievelijk 30 jaar (Vlaardingen) afgeschreven. De geactiveerde investeringen worden gedurende de technische levensduur afgeschreven. Teneinde de afschrijvingscapaciteit te bepalen werd per object per datum aankoop een splitsing gemaakt tussen de grondwaarde en de opstalwaarde, naderhand eventueel vermeerderd met investeringen.

Object	Grondwaarde	Residueel bepaalde waarde van de opstal
Hazelaarplein 1 te Pijnacker	1.840.000	3.580.511
Winkelcentrum Van Hogendorpkwartier te Vlaardingen	7.440.000	7.672.112
<b>Totaal</b>	<b>9.280.000</b>	<b>11.252.623</b>

De in de fiscale balans opgenomen waarde van de onroerende zaken kan slechts worden afgeschreven tot de WOZ-waarde.

De onroerende zaken dienen tot zekerheid voor opgenomen hypothecaire geldleningen.

De marktwaarde van de beleggingen werd door taxateurs van Cushman & Wakefield en DTZ Zadelhoff op basis van de BAR/NAR- en/of DCF-methoden per peildatum 31 december 2016 berekend op € 19.240.000. Taxatie vindt jaarlijks plaats.

#### 2. Vorderingen

De vorderingen hebben alle een kortlopend karakter.

## Overige activa

### Vlottende activa

#### 3. Liquide middelen

De post Liquide middelen is als volgt samengesteld:

	<b>31-12-2016</b>	<b>31-12-2015</b>
Rekening-courant.....	116.174	342.981
Zakelijke spaarrekening.....	276.929	176.421
	<b>393.103</b>	<b>519.402</b>

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de Vennootschap.

## Passiva

### Eigen vermogen

#### 4. Commanditair kapitaal

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Stand begin verslagperiode.....	10.800.000	10.800.000
Mutaties.....	0	0
<b>Stand einde verslagperiode</b>	<b>10.800.000</b>	<b>10.800.000</b>

Op 6 mei 2013 werden 3.000 participaties tegen een uitgifteprijs van € 1.000 per stuk uitgegeven aan de Commanditaire Vennoten. In december 2013 werden nog eens 7.800 participaties tegen een uitgifteprijs van € 1.000 per stuk uitgegeven aan de Commanditaire Vennoten. Ultimo verslagperiode bestond de inleg van de Commanditaire Vennoten uit 10.800 participaties.

#### 5. Overige reserves

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Stand begin verslagperiode.....	336.103	-155.753
Resultaatbestemming voorafgaande verslagperiode.....	494.160	491.856
<b>Stand einde verslagperiode</b>	<b>830.263</b>	<b>336.103</b>

#### 6. Cumulatieve uitkeringen

Gedurende de verslagperiode zijn de volgende uitkeringen verricht:

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Stand begin verslagperiode.....	-1.814.000	-867.000
Uitkeringen aan Commanditaire Vennoten.....	-940.000	-946.000
Uitkeringen aan Beherend Vennoot.....	-1.000	-1.000
<b>Stand einde verslagperiode</b>	<b>-2.755.000</b>	<b>-1.814.000</b>

De post cumulatieve uitkeringen is als volgt samengesteld:

	<b>31-12-2016</b>	<b>31-12-2015</b>
Cumulatieve uitkeringen aan Commanditaire Vennoten.....	-2.751.000	-1.811.000
Cumulatieve uitkeringen aan Beherend Vennoot	-4.000	-3.000
	<b>-2.755.000</b>	<b>-1.814.000</b>

## 7. Resultaat verslagperiode

Over de verslagperiode heeft de Vennootschap een resultaat van € 646.689 behaald.

De Beherend Vennoot stelt voor het resultaat als volgt te bestemmen:

- het resultaat over de verslagperiode ter grootte van € 646.689 ten gunste te brengen van de overige reserves;
- aan de Commanditaire Vennoten een totaalbedrag ter grootte van € 940.000 uit te keren onder verrekening met de reeds uitgekeerde voorlopige uitkeringen (€ 940.000), zodat per saldo geen aanvullende uitkering zal worden gedaan;
- aan de Beherend Vennoot een totaalbedrag ter grootte van € 1.000 uit te keren onder verrekening met de reeds uitgekeerde voorlopige uitkeringen (€ 1.000), zodat per saldo geen aanvullende uitkering zal worden gedaan.

Door de Vergadering van Vennoten werd besloten over het boekjaar 2015:

- het resultaat ter grootte van € 494.160 ten gunste te brengen van de overige reserves;
- aan de Commanditaire Vennoten een totaalbedrag ter grootte van € 946.000 uit te keren onder verrekening met de reeds uitgekeerde voorlopige uitkeringen (€ 946.000), zodat per saldo geen aanvullende uitkering werd gedaan;
- aan de Beherend Vennoot een totaalbedrag ter grootte van € 1.000 uit te keren onder verrekening met de reeds uitgekeerde voorlopige uitkeringen (€ 1.000), zodat per saldo geen aanvullende uitkering werd gedaan.

### Verloopstaat eigen vermogen

De ontwikkeling in de diverse componenten van het eigen vermogen kan als volgt nader worden toegelicht:

	Commanditair kapitaal	Overige reserves	Cumulatieve uitkeringen	Resultaat verslag- periode	Totaal
Stand begin verslagperiode.....	10.800.000	336.103	-1.814.000	494.160	9.816.263
Resultaatbestemming voorafgaande verslagperiode.....	0	494.160	0	-494.160	0
Contante uitkeringen.....	0	0	-941.000	0	-941.000
Resultaat na belastingen	0	0	0	646.689	646.689
<b>Stand einde verslagperiode</b>	<b>10.800.000</b>	<b>830.263</b>	<b>-2.755.000</b>	<b>646.689</b>	<b>9.521.952</b>

## Langlopende schulden

### 8. Schulden aan bankiers

Ten behoeve van de aankoop van de Plus supermarkt te Pijnacker werd door Syntrus Achmea een hypothecaire geldlening verstrekt met een hoofdsom van € 2.500.000, pro resto groot € 2.483.600, een looptijd van de lening tot 1 juli 2018 en een renteafspraak met eveneens een looptijd tot 1 juli 2018 ter hoogte van 4,3%.

Ten behoeve van de aankoop van het winkelcentrum te Vlaardingen werden door Syntrus Achmea twee hypothecaire geldleningen verstrekt. Beide leningen hebben een hoofdsom van € 3.750.000, pro resto groot € 3.725.000 en een juridische looptijd tot 1 januari 2021. De renteafspraken voor de leningen lopen respectievelijk tot 1 januari 2019 (4,2%) en 1 januari 2021 (3,05%).

De hypothecaire leningen hebben een 'non-recourse' karakter, wat betekent dat slechts de onroerende zaken en de inkomsten daaruit als zekerheid dienen voor de bankiers. Als gevolg hiervan kunnen de Commanditaire Vennoten niet worden verplicht om enige geldsom tot dekking van de schulden te storten.

Het verloop van de hypothecaire geldleningen was als volgt:

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Stand hypothecaire geldleningen begin verslagperiode .....	10.000.000	10.000.000
Aflossing hypothecaire geldleningen .....	-66.400	0
<b>Stand hypothecaire geldleningen einde verslagperiode</b>	<b>9.933.600</b>	<b>10.000.000</b>
Aflossingsverplichting hypothecaire geldleningen .....	-199.200	0
<b>Langlopend deel van de hypothecaire geldleningen</b>	<b>9.734.400</b>	<b>10.000.000</b>

## Kortlopende schulden

### 9. Schulden aan bankiers

De post schulden aan bankiers bestaat uit de jaarlijkse aflossingsverplichting van de langlopende schulden.

### 10. Belastingen

Deze post bestaat geheel uit nog af te dragen omzetbelasting.

### 11. Overige schulden en overlopende passiva

De post kan als volgt worden gespecificeerd:

	<b>31-12-2016</b>	<b>31-12-2015</b>
Vooruitontvangen huren .....	52.240	66.074
Nog te betalen rentekosten .....	33.422	33.646
Servicekosten .....	14.638	34.467
Contributie winkeliersvereniging .....	10.478	10.169
Nog te ontvangen facturen .....	9.900	6.625
Nog te betalen bedragen .....	6.789	6.789
Waarborgsommen .....	5.705	5.705
	<b>133.172</b>	<b>163.475</b>

## Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

### Convenanten

De hypothecaire geldleningen verstrekt door Syntrus Achmea waren voorwaardelijk aflossingsvrij. De voorwaarde die door Syntrus Achmea werd gesteld ziet op een maximale loan-to-value ratio. De loan-to-value ratio wordt bepaald op basis van de executiewaarde van de objecten. De afspraak die hierover werd gemaakt, luidt als volgt: *Indien en voor zover de hoofdsom als percentage van de getaxeerde executiewaarde lager is dan 63% is geen aflossing op de leningen verschuldigd. Wanneer dit percentage zich bevindt tussen 63% en 70% zal een aflossing van 2% van de hoofdsom op jaarbasis ingevoerd worden. Wanneer dit percentage hoger is dan 70% draagt het aflossingspercentage 3,3% van de hoofdsom op jaarbasis, een en ander totdat het percentage onder de 60% is gebracht. Bij de bepaling van de voornoemde percentages wordt gerekend met het totaal van de leningen alsmede de gezamenlijke executiewaarde van de objecten te Pijnacker en Vlaardingen. De executiewaarde dient jaarlijks door een externe deskundige te worden vastgesteld.*

Vooruitlopend op het bereiken van de bovengenoemde grenswaarde van 63% werd op initiatief van de Vennootschap een jaarlijkse aflossing van 2% ingevoerd.

## TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING

### Bedrijfsopbrengsten

Opbrengsten uit beleggingen

#### 12. Huuropbrengsten

Als huuropbrengsten worden aangemerkt de aan de verslagperiode toe te rekenen huren, verminderd met huurvrije perioden, (financiële) leegstand en vermeerderd met een huurgarantie voor de leegstand.

De huuropbrengsten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	<b>2016</b>		<b>2015</b>	
Theoretische huurwaarde	1.522.148		1.508.464	
Af: huurvrije perioden / huurkortingen	-9.383		-1.958	
<b>Theoretische brutohuuropbrengst</b>	<b>1.512.765</b>	<b>100,0%</b>	<b>1.506.506</b>	<b>100,0%</b>
Af: financiële leegstand	0	0,0%	-22.639	-1,5%
Bij: huurgarantie leegstand	0	0,0%	22.639	1,5%
<b>Totaal huuropbrengsten</b>	<b>1.512.765</b>	<b>100,0%</b>	<b>1.506.506</b>	<b>100,0%</b>

De financiële bezettingsgraad over 2016 beliep 100% (2015: 100%).

De minimale contractuele, niet-opzegbare huuropbrengsten exclusief de aan huurders door te berekenen servicekosten voor de komende vier jaar en daarna bedragen per 31 december 2016:

2017	1.515.000
2018	1.387.000
2019	995.000
2020	1.000.000
2021 e.v.	3.793.000
<b>Totaal</b>	<b>8.690.000</b>

### Bedrijfslasten

#### 13. Lasten in verband met het beheer van beleggingen

De lasten in verband met het beheer van beleggingen kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Onroerendezaakbelastingen	-46.937	-45.738
Incidenteel en planmatig onderhoud	-31.007	-9.051
VvE bijdragen	-8.048	-4.300
Overige heffingen en belastingen	-7.893	-8.091
Verzekeringen (opstal en aansprakelijkheid)	-4.792	-4.763
Taxatiekosten	-4.000	-3.050
Bijdragen winkeliersvereniging	0	-10.000
Verhuurkosten/-courtage	0	-5.060
Overige	-730	-445
	<b>-103.407</b>	<b>-90.498</b>



#### 14. Beheerkosten en rentelasten

De beheerkosten en rentelasten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Saldo rentelasten	-403.052	-402.936
Vergoeding Beheerder	-67.056	-66.793
Vergoedingen Bewaarders	-2.000	-2.000
Overige bedrijfskosten	-13.516	-17.202
	<b>-485.624</b>	<b>-488.932</b>

##### Saldo rentelasten

Het saldo rentelasten kan als volgt worden gespecificeerd:

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Rente hypothecaire geldleningen	-403.191	-403.750
Saldo overige financiële baten en lasten	139	814
	<b>-403.052</b>	<b>-402.936</b>

##### Vergoeding Beheerder

De post vergoeding Beheerder betreft de vergoeding van Renpart Vastgoed Management B.V. voor zijn werkzaamheden als beheerder van de Vennootschap. De jaarlijkse beheervergoeding is gelijk aan 4,5% van de ontvangen brutohuuropbrengsten, verminderd met € 1.000 per jaar, met een minimum van 4,5% over 75% van de jaarhuur ten tijde van de aankoop van de objecten.

Bij verkoop van de portefeuille zal de Beheerder 1,25% over de verkoopopbrengst aan de Vennootschap in rekening brengen voor de begeleiding van de verkoop. Uit deze vergoeding zullen ook externe partijen worden betaald die namens de Vennootschap betrokken zijn bij de verkoop.

Naast een vergoeding voor verkoopkosten heeft de Beheerder recht op een prestatievergoeding van 12,5% over het brutoverkoopresultaat. Van een prestatievergoeding zal uitsluitend sprake zijn wanneer een positief brutoverkoopresultaat wordt behaald.

##### Vergoedingen Bewaarders

De post vergoedingen Bewaarders betreft de vergoeding van Renpart Retail XIV Bewaar B.V. voor zijn werkzaamheden als bewaarder van de onroerende zaken van de Vennootschap ter grootte van € 2.000 per jaar.

De kosten van Darwin Depositary Services B.V. over de verslagperiode (€ 5.500) werden geabsorbeerd door de Beheerder.

##### Overige bedrijfskosten

De overige bedrijfskosten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Kosten accountantscontrole	-5.400	-6.242
Kosten toezicht	-3.976	-4.793
Bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering	-1.943	-2.093
Belastingadvieskosten	-1.477	-400
Advieskosten	-720	-3.674
	<b>-13.516</b>	<b>-17.202</b>

Door Deloitte Accountants B.V. worden ten behoeve van de Vennootschap geen andere diensten uitgevoerd dan het onderzoek van de jaarrekening.

## 15. Afschrijvingen op beleggingen in onroerende zaken

De opstalcomponent van het object te Pijnacker wordt in twintig jaar afgeschreven. Voor het winkelcentrum te Vlaardingen geldt een afschrijvingstermijn van dertig jaar. Op de investeringen in de objecten wordt afgeschreven over de technische levensduur. In de verslagperiode werd een bedrag van € 277.045 afgeschreven.

## Lopende kosten factor

Het niveau van de totale kosten van de Vennootschap, gerelateerd aan haar gemiddelde intrinsieke waarde, beliep 2,69%. Onder totale kosten worden begrepen alle kosten die ten laste van het resultaat en/of het eigen vermogen worden gebracht. De kosten van transacties in financiële instrumenten en de rentekosten worden buiten beschouwing gelaten. Om tot een gemiddelde intrinsieke waarde te komen, worden de intrinsieke waarden per kwartaal berekend en wordt ten behoeve van het gemiddelde de begin- en de eindwaarde voor de helft meegewogen.

## Overige informatie

Gedurende de verslagperiode waren bij de Vennootschap geen personeelsleden in dienst. De Vennootschap maakt deel uit van een groep van vennootschappen en heeft zelf geen personeelsleden in dienst; deze zijn in dienst bij een zustervenootschap. Tezamen worden de groepsvennootschappen ook wel aangeduid als Renpart Vastgoed.

Renpart Vastgoed heeft over de verslagperiode een totale vergoeding van € 1.037.282 (2015: € 1.043.006) betaald aan zijn personeelsleden, bestaande uit salarissen en managementvergoedingen. Dit bedrag bestaat uit een vaste vergoeding van € 957.287 (2015: € 1.010.320) en een variabele vergoeding van € 79.995 (2015: € 32.686). Toekenning van een variabele vergoeding berust op discretionaire basis geheel bij de directie van Renpart Vastgoed en is onafhankelijk van de resultaten van de beleggingsentiteiten. Renpart Vastgoed had over de verslagperiode totaal vijftien personeelsleden (12,4 fte) (2015: negentien personeelsleden, (12,6 fte)), waaronder twee directieleden. Van de totale beloning is € 334.640 (2015: € 334.170) bestemd voor de directie. Dit bedrag bestaat uit een vaste vergoeding van € 316.640 (2015: € 325.170) en een variabele vergoeding van € 18.000 (2015: € 9.000). Het andere deel van de totale beloning heeft betrekking op overige personeelsleden van Renpart Vastgoed. De leden van de directie zijn de enige personeelsleden wier handelen het risicoprofiel van de beleggingsentiteiten in belangrijke mate beïnvloedt. Alle personeelsleden zijn betrokken bij de activiteiten van alle door Renpart Vastgoed beheerde beleggingsentiteiten.

Den Haag, 20 februari 2017

De Beherend Venoot:  
Renpart Retail XIV Beheer B.V.  
namens deze:  
Renpart Vastgoed Management B.V.  
namens deze:  
w.g. H.O.M. de Wolf  
w.g. ing. A.W.J. Kempers



## **OVERIGE GEGEVENS**

## Regeling inzake de bestemming van het resultaat

---

### Winst en verlies; uitkeringen

Artikel 16 (uit de C.V.-overeenkomst)

1. De Beherend Vennoot heeft, ten laste van de winst van de Vennootschap, recht op een bedrag van eenduizend euro (€ 1.000) per jaar. De overige winst komt toe aan de Commanditaire Vennoten die daartoe zijn gerechtigd naar rato van het aantal door ieder van hen gehouden participaties.
2. De uitkeringen als bedoeld in lid 1 zullen op een door de Beherend Vennoot vast te stellen tijdstip worden gedaan, onder inhouding van eventueel verschuldigde belastingen. De Beherend Vennoot is bevoegd tot het doen van voorlopige uitkeringen, al dan niet ten laste van de reserves van de Vennootschap, indien de liquiditeit en solvabiliteit van de Vennootschap dat toestaan overeenkomstig lid 1.  
De uitkering aan de Vennoten van de hen toekomende bedragen zal geschieden in vier kwartaaltermijnen achteraf, zulks in beginsel zo spoedig mogelijk na afloop van ieder kalenderkwartaal en naar verwachting op of rond vijftien januari, vijftien april, vijftien juli en vijftien oktober van ieder jaar.
3. De Beherend Vennoot stelt de Commanditaire Vennoten in kennis van de hoogte van de betaalbaarstelling en de samenstelling van de (voorlopige) uitkeringen. Uitkering vindt plaats in contanten door bijschrijving op de bankrekening van ieder van de Commanditaire Vennoten als opgenomen in het register als bedoeld in artikel 6. De Beherend Vennoot heeft de bevoegdheid om te bepalen dat een gedeelte van het op de participaties gestorte kapitaal of van de positieve resultaten niet wordt uitgekeerd indien de liquiditeit of solvabiliteit van de Vennootschap dat verlangt dan wel een hoger bedrag uit te keren indien de liquiditeit en solvabiliteit van de Vennootschap dat toestaan, zulks naar het uitsluitend oordeel van de Beherend Vennoot.
4. Alle verliezen die voortvloeien uit, of verband houden met het beheer van het vermogen van de Vennootschap, komen in de interne verhoudingen ten laste van de Commanditaire Vennoten in verhouding tot de door ieder van hen gehouden participaties, met dien verstande dat de Commanditaire Vennoten niet draagplichtig zijn voor verplichtingen van de Vennootschap die hun inbrengverplichting zoals bedoeld in artikel 4 leden 2 en 3 te boven gaat.

## Voorstel tot bestemming van het resultaat

---

De Beherend Vennoot stelt voor:

- het resultaat over de verslagperiode ter grootte van € 646.689 ten gunste te brengen van de overige reserves;
- aan de Commanditaire Vennoten een totaalbedrag ter grootte van € 940.000 uit te keren onder verrekening met de reeds uitgekeerde voorlopige uitkeringen (€ 940.000), zodat per saldo geen aanvullende uitkering zal worden gedaan;
- aan de Beherend Vennoot een totaalbedrag ter grootte van € 1.000 uit te keren onder verrekening met de reeds uitgekeerde voorlopige uitkeringen (€ 1.000), zodat per saldo geen aanvullende uitkering zal worden gedaan.

## Bestemming van het resultaat over de voorafgaande verslagperiode

---

Door de Vergadering van Vennoten werd besloten over het boekjaar 2015:

- het resultaat ter grootte van € 494.160 ten gunste te brengen van de overige reserves;
- aan de Commanditaire Vennoten een totaalbedrag ter grootte van € 946.000 uit te keren onder verrekening met de reeds uitgekeerde voorlopige uitkeringen (€ 946.000), zodat per saldo geen aanvullende uitkering werd gedaan;
- aan de Beherend Vennoot een totaalbedrag ter grootte van € 1.000 uit te keren onder verrekening met de reeds uitgekeerde voorlopige uitkeringen (€ 1.000), zodat per saldo geen aanvullende uitkering werd gedaan.

## Vergunning

---

De Vennootschap is een beleggingsinstelling in de zin van artikel 2:65 lid a van de Wet op het financieel toezicht (Wft). Ingevolge de Wft dient de beheerder van een beleggingsinstelling een vergunning te hebben van de Autoriteit Financiële Markten. De vennootschap is met ingang van 22 juli 2014 onder de werking van de AIFM-vergunning van de beheerder Renpart Vastgoed Management B.V. gebracht. De vennootschap valt daarmee onder het toezicht van de Autoriteit Financiële Markten en De Nederlandse Bank.

Tot bewaarder in de zin van de Wft werd Darwin Depository Services B.V. te Amsterdam benoemd.

# Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan de beheerder en de vennoten van  
Renpart Retail XIV C.V.

## Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2016

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2016 van Renpart Retail XIV C.V. te Den Haag gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Renpart Retail XIV C.V. op 31 december 2016 en van het resultaat over 2016 in overeenstemming met de financiële grondslagen van Titel 9 Boek 2 BW onder toepassing van de in Nederland geldende fiscale grondslagen zoals opgenomen in hoofdstuk II van de Wet op de Vennootschapsbelasting 1969.

De jaarrekening bestaat uit:

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

De basis voor ons oordeel

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

Wij zijn onafhankelijk van Renpart Retail XIV 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.

## Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarverslag andere informatie, die bestaat uit de kerncijfers, het verslag van de behorend venoot en de overige gegevens. Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie 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 in overeenstemming met de financiële grondslagen van Titel 9 Boek 2 BW onder toepassing van de in Nederland geldende fiscale grondslagen zoals opgenomen in hoofdstuk II van de Wet op de Vennootschapsbelasting 1969.

## Beschrijving van de 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 financiële grondslagen van Titel 9 Boek 2 BW onder toepassing van de in Nederland geldende fiscale grondslagen zoals opgenomen in hoofdstuk II van de Wet op de Vennootschapsbelasting 1969. In dit kader is de beheerder verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die de beheerder noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet de beheerder afwegen of de vennootschap in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd verslaggevingsstelsel moet de beheerder de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij de beheerder het voornemen heeft om de vennootschap te liquideren of de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is.

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

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 beheerder en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan.
- Het vaststellen dat de door de beheerder gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede 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 van de vennootschap 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.

Amsterdam, 20 februari 2017

Deloitte Accountants B.V.  
w.g. drs. J. Holland RA







Renpart Retail XIV C.V.  
Nassaulaan 4  
Postbus 85523  
2508 CE Den Haag  
telefoon 070 - 3180055  
fax 070 - 3180066  
e-mail [vastgoed@renpart.nl](mailto:vastgoed@renpart.nl)  
internet [www.renpart.nl](http://www.renpart.nl)  
twitter [@RenpartVastgoed](https://twitter.com/RenpartVastgoed)



**Renpart** Retail XIV C.V.

*Het vermogen om te renderen*