

Renpart Retail XIV C.V.

Jaarverslag 2017



Renpart Retail XIV C.V.

Het vermogen om te renderen

Renpart Retail XIV C.V.

Jaarverslag 2017

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

Handelsregisternummer 57882045

renpart.nl/rrxiv
@RenpartVastgoed

PROFIEL

Renpart Group of Companies is een vermogensbeheerorganisatie die belegt in vastgoed. De groep beheerde eind 2017 tien vastgoedfondsen met gezamenlijk 85 panden in eigendom met een totale waarde van circa € 226 miljoen. De panden omvatten in totaal 72.053 m² kantoorruimte, 22.894 m² bedrijfsruimte en 69.209 m² winkelruimte; er waren 278 huurders. De vastgoedfondsen hadden eind 2017 een totaal aan activa van circa € 240 miljoen. Het totaal eigen vermogen van de fondsen beliep circa € 81 miljoen en werd verstrekt door 1.333 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 2017 een Plus supermarkt te Pijnacker en een wijkwinkelcentrum te Vlaardingen in eigendom. De totale waarde van de portefeuille bedroeg per 31 december 2017 € 19,0 miljoen. Het fonds had eind 2017 een totaal aan activa van € 19,5 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	3
Kerncijfers.....	4
Verslag van de Beherend Vennoot	5
Jaarrekening 2017	
Balans	12
Winst-en-verliesrekening.....	14
Kasstroomoverzicht	15
Toelichting algemeen	16
Toelichting op de balans	19
Toelichting op de winst-en-verliesrekening	23
Overige gegevens	
Regeling inzake de bestemming van het resultaat	28
Voorstel tot bestemming van het resultaat	28
Bestemming van het resultaat over de voorafgaande verslagperiode	29
Vergunning	29
Controleverklaring van de onafhankelijke accountant.....	30

KERNCIJFERS

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

	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013*</u>
Balans					
Beleggingen	19.019	19.274	19.551	19.964	20.385
Vorderingen	9	1	5	6	3.180
Overige activa	<u>428</u>	<u>393</u>	<u>519</u>	<u>515</u>	<u>346</u>
Totaal activa	19.456	19.668	20.075	20.485	23.912
Eigen vermogen	9.526	9.522	9.816	10.269	10.643
Langlopende schulden	7.150	9.734	10.000	10.000	10.000
Kortlopende schulden	<u>2.780</u>	<u>412</u>	<u>259</u>	<u>216</u>	<u>3.268</u>
Totaal passiva	19.456	19.668	20.075	20.485	23.912
Winst-en-verliesrekening					
Opbrengsten uit beleggingen	1.506	1.513	1.507	1.495	301
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	-75	-103	-91	-71	-20
Beheerkosten en rentelasten	-470	-486	-489	-496	-324
Afschrijving op beleggingen in onroerende zaken	<u>-256</u>	<u>-277</u>	<u>-433</u>	<u>-435</u>	<u>-113</u>
Resultaat	705	647	494	492	-156
Uitgekeerd	701	941	947	866	1
Afgelost op hypothecaire schulden	199	66	0	0	0
Overige gegevens					
Aantal uitgegeven participaties ultimo verslagperiode (in stuks)	10.800	10.800	10.800	10.800	10.800
Intrinsieke waarde per participatie (in euro's) ultimo verslagperiode	882	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 2017. Omdat de Commanditaire Vennoten rechtspersonen zijn, is er voor gekozen de balans en 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 € 705.000. Uitgaande van commerciële grondslagen bedraagt het resultaat circa € 3.097.000, wat na correctie voor herwaarderingen, amortisatie immateriële vaste activa en dotatie aan de voorziening prestatievergoeding leidt tot een operationeel resultaat van circa € 961.000.

Marktontwikkelingen

(Bronnen: World Economic Forum, Economische Ontwikkelingen en Vooruitzichten DNB, GfK, Strabo)

Mondiaal

Het huidige tijdsgewricht kenmerkt zich door grote onzekerheden op veel verschillende terreinen. Ofschoon de Nederlandse economie tijdens van hoogconjunctuur beleefd met een groei van het BBP van 3,1 procent in 2017, wordt de euforie getemperd door mondiale risico's met potentieel grote gevolgen. Daarbij lijken niet cryptovaluta, aandelenbubbels of de vierde industriële revolutie, maar klimaatverandering de grootste bedreiging te zijn van wereldwijde stabiliteit. Om alle problemen het hoofd te bieden is multilaterale samenwerking vereist, maar daaraan ontbreekt het nogal sinds het aantreden van de huidige Amerikaanse president. Dichter bij huis zijn er zorgen over de Brexit en de onduidelijkheid over afbouw van het ruime monetaire beleid van de ECB. De mogelijke gevolgen van negatieve marktontwikkelingen voor de Vennootschap zijn blijvende leegstand, lage huuropbrengsten en in het verlengde daarvan lage waarderingen van de vastgoedobjecten.

Nederland

De economische opleving blijft zeer krachtig. De BBP-groei bereikte in 2017 een piek van 3,1%, voornamelijk veroorzaakt door de aantrekkende wereldhandel. Voor 2018 en 2019 wordt een langzaam afnemende, maar nog steeds bovengemiddelde groei geraamd van achtereenvolgens 3,1% en 2,3%. Dergelijke groeipercentages hebben zich sinds 2007 niet meer voorgedaan. Hierdoor is in 2018 sprake van hoogconjunctuur. De Brexit en de onduidelijkheid over afbouw van het ruime monetaire beleid van de ECB vormen de grootste bedreigingen voor de goede gang van zaken.

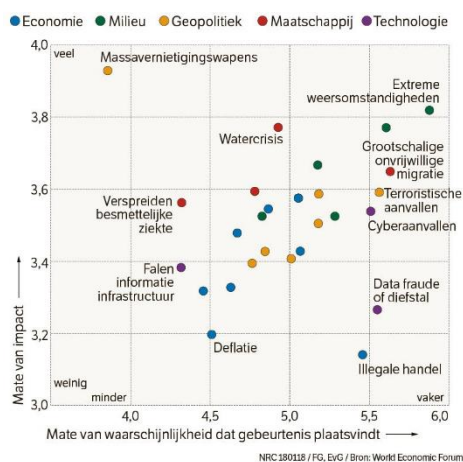
De inflatie was gematigd met 1,3% in 2017. Voor 2018 wordt een inflatie verwacht van 1,4% en voor 2019 een scherpe toename naar 2,3%, vooral veroorzaakt door de geplande verhogingen van energiebelastingen en het lage btw-tarief (van 6% naar 9%).

Retailmarkten

De totale supermarktomzetten stegen in 2017 met 3,2% naar € 35,6 miljard (€ 34,5 miljard in 2016). Van de supermarktomzet van consumenten ging in 2017 1,6% via het onlinekanaal (1,3% in 2016, 0,8% in 2015). De online supermarktomzet door gezinnen beliep in 2017 circa € 567 miljoen. De omzetgroei van fysieke supermarkten beliep ruim € 1,1 miljard. Deze omzetgroei was dus tweemaal zo groot als de totale onlinemarkt. De concurrentie van online voor de omzetontwikkeling van fysieke supermarkten blijft dus nog altijd uitermate beperkt.

In Nederland waren er op 1 augustus 2017 in totaal ruim 220.000 retailpanden (winkels, maar ook horeca, leisure, dienstverlening, garages/showrooms en tankstations). Ruim 15.000 panden stonden leeg. De leegstand naar verkooppunten bedroeg dus 7%. Het aantal

Waarschijnlijkheid van gebeurtenis en de mate van impact die het heeft



NRC180118 / FG, EvG / Bron: World Economic Forum

winkelverkooppunten neemt gestaag af, van 107.000 in 2004, naar 95.000 nu. Het aantal panden in de horeca en leisure neemt echter toe, waardoor de totale voorraad in de retailmarkt nagenoeg gelijk is gebleven. Daarbij worden winkels steeds groter, dus het aantal vierkante meters winkelruimte is de laatste jaren juist sterk toegenomen. De leegstand is na het uitbreken van de bankencrisis sterk gestegen, grofweg van vijf naar acht procent. De leegstand is echter de laatste jaren ook weer gestaag aan het dalen, naar 7,0% (verkooppunten) en 7,3% (metrage).

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 7,8 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 € 9.734.400 bestaande uit een drietal leningen verstrekt door Syntrus Achmea. De oorspronkelijke hoofdsom bedroeg € 10.000.000, wat betekent dat inmiddels € 256.600 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, wordt sinds 1 september 2016 periodiek afgelost. De jaarlijkse aflossingsverplichting bedraagt € 199.200.

Twee leningen hebben op balansdatum een juridische looptijd van drie jaar. De derde lening werd verstrekt ten behoeve van de aankoop van de Plus supermarkt in Pijnacker en heeft een resterende looptijd van een half jaar. Voor alle leningen geldt dat sprake is van een vaste rente. 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 deze renteafspraak is hierdoor gelijk aan de juridische looptijd van deze lening.

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 in plaats van op de marktwaarde. 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 45% en op basis van executiewaarden circa 53%. De rentelasten over de verslagperiode bedroegen circa € 373.000, in vergelijking met circa € 403.000 over dezelfde periode vorig jaar. Naar verwachting zal de halverwege 2018 expirerende lening verlengd kunnen worden tegen een lagere rente. Dit zal, in combinatie met de aflossingen, naar verwachting leiden tot lagere rentelasten in 2018.

Hierna is een overzicht van de lopende financieringen opgenomen:

Object	Hoofdsom 31-12-2017	Jaarlijkse aflossing	Expiratie- datum lening	Expiratie- datum rente	Rente- basis	Rente %
Vlaardingen (Syntrus Achmea)	3.650.000	75.000	01-10-2021	01-01-2021	vast	3,05%
Vlaardingen (Syntrus Achmea)	3.650.000	75.000	01-10-2021	01-01-2019	vast	4,20%
Pijnacker (Syntrus Achmea)	2.434.400	49.200	01-07-2018	01-07-2018	vast	4,30%
Totaal	9.734.400	199.200				3,79%

Uitkeringen

Gedurende de verslagperiode werden vier reguliere kwartaaluitkeringen gedaan met een totaalbedrag van € 701.000. Hiervan werd € 1.000 uitgekeerd aan de Beherend Vennoot.

Samenstelling Directie

Per 1 april 2017 werden Frans Thomassen (werkzaam bij Renpart sinds december 2008) en Tom Harthoorn (werkzaam bij Renpart sinds november 2014), na goedkeuring door de Autoriteit Financiële Markten, benoemd tot financieel directeur respectievelijk commercieel directeur van Renpart Vastgoed Management B.V.

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 risicomanagement 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).

Onzekere tijden

Het huidige tijdsgewricht kenmerkt zich door grote onzekerheden op veel verschillende terreinen. Ofschoon de Nederland economie tijden van hoogconjunctuur beleeft met een groei van het BBP van 3,1 procent in 2017, wordt de euforie getemperd door mondiale risico's met potentieel grote gevolgen. Daarbij lijken niet cryptovaluta, aandelenbubbels of de vierde industriële revolutie, maar klimaatverandering de grootste bedreiging te zijn van wereldwijde stabiliteit. Om alle problemen het hoofd te bieden is multilaterale samenwerking vereist, maar daaraan ontbreekt het nogal sinds het aantreden van de huidige Amerikaanse president. Dichter bij huis zijn er zorgen over de Brexit en de onduidelijkheid over afbouw van het ruime monetaire beleid van de ECB. De mogelijke gevolgen van negatieve marktontwikkelingen voor de Vennootschap zijn blijvende leegstand, lage huuropbrengsten en in het verlengde daarvan lage waarderingen van de vastgoedobjecten. Lage huuropbrengsten hebben een laag 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 onzekere tijden tot negatieve marktontwikkelingen zullen leiden, wordt door de Beherend Vennoot als hoog ingeschat.

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 winkelruimten 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.

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 waarde stijging 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 beperkt 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 klein ingeschat.

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 Vennoot als beperkt ingeschat. De kans dat de schade voortvloeiende uit een dergelijke calamiteit niet gedekt wordt door de verzekeraar, wordt als klein ingeschat.

Beheerrisico

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 klein 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.

Internetrisico

De opkomst van internetwinkels vormt in beginsel een bedreiging voor fysieke winkels. Showrooming is een verschijnsel waarbij een consument eerst een fysieke winkel bezoekt, om vervolgens het product online te bestellen. Belangrijke drijfveren hiervoor zijn het verkrijgen van zekerheid over de prijs en de geschiktheid van het product. Winkeliers kunnen zich verweren door een omni-channel strategie in te voeren. Voor specialty shops en handel in verswaren wegen deze risico's minder zwaar, voor kleding en wit- en bruigoed juist veel zwaarder.

De Vennootschap belegt slechts in retailvastgoed. Niet alle huurders zullen in staat zijn hun verkoopkanalen aan te passen. Toch wordt verwacht dat supermarkten en wijkwinkelcentra voorlopig niet zwaar geraakt zullen worden door de opkomst van internetwinkels. Het internetrisico is derhalve beperkt.

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 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 vennootschapsbelasting.

Voorstel tot bestemming van het resultaat

De Beherend Vennoot stelt voor:

- het resultaat over de verslagperiode ter grootte van € 705.094 ten gunste te brengen van de overige reserves;
- aan de Commanditaire Vennoten een totaalbedrag ter grootte van € 700.000 uit te keren onder verrekening met de reeds uitgekeerde voorlopige uitkeringen (€ 700.000), 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.

Vooruitzichten

De vooruitzichten voor de Vennootschap zijn positief. Zowel de branche waarin is geïnvesteerd, als de locaties ontwikkelen zich positief. Voor wat betreft de inkomstenkant van de Vennootschap zijn er dan ook geen zorgen. Bij de huurprijsherziening in Pijnacker is weliswaar de huur iets omlaag bijgesteld maar in ruil hiervoor is een tienjarige huurverlenging overeengekomen. Ook in Vlaardingen zijn in 2017 verschillende huurcontracten stilzwijgend verlengd. Slechts een opzegging kan zorgen voor leegstand maar de Vennootschap is positief over de kansen voor verhuur aldaar.

In 2018 zal, naast de verhuur van de toekomstige leegstand in Vlaardingen, de aandacht vooral gericht zijn op de huurderstevredenheid. Dit houdt in dat er intensief contact wordt onderhouden met de huurders zodat kan worden ingespeeld op behoeften en ontwikkelingen. In technisch opzicht zal de aandacht blijven voor de ontwikkelingen en de uitkomsten van de lopende onderzoeken rondom de breedplaatvloeren te Vlaardingen. In het eerste kwartaal van 2018 zijn vervolgonderzoeken gepland die inzicht moeten geven in de noodzakelijke aanpassingen. De Vennootschap volgt deze ontwikkelingen nauwgezet.

Den Haag, 27 februari 2018

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. T. Harthoorn
w.g. F.A.J. Thomassen

Jaarrekening 2017

(opgesteld op fiscale grondslagen)

BALANS

vóór resultaatbestemming, bedragen in euro's

		<u>31 december 2017</u>	<u>31 december 2016</u>
Activa			
Beleggingen			
Onroerende zaken	1.	19.018.640	19.274.214
		<hr/>	<hr/>
Totaal beleggingen		19.018.640	19.274.214
Vorderingen			
Overige vorderingen en overlopende activa	2.	9.566	1.162
		<hr/>	<hr/>
Totaal vorderingen		9.566	1.162
Overige activa			
Vlottende activa			
Liquide middelen	3.	427.860	393.103
		<hr/>	<hr/>
Totaal overige activa		427.860	393.103
		<hr/>	<hr/>
Totaal activa		19.456.066	19.668.479
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

BALANS

vóór resultaatbestemming, bedragen in euro's

		<u>31 december 2017</u>	<u>31 december 2016</u>
Passiva			
Eigen vermogen			
Commanditair kapitaal	4.	10.800.000	10.800.000
Overige reserves	5.	1.476.952	830.263
Cumulatieve uitkeringen	6.	—3.456.000	—2.755.000
Resultaat verslagperiode	7.	705.094	646.689
		<hr/>	<hr/>
Totaal eigen vermogen		9.526.046	9.521.952
Langlopende schulden			
Schulden aan bankiers	8.	7.150.000	9.734.400
		<hr/>	<hr/>
Totaal langlopende schulden		7.150.000	9.734.400
Kortlopende schulden			
Schulden aan bankiers	9.	2.584.400	199.200
Crediteuren		5.517	9.447
Belastingen	10.	72.083	70.308
Overige schulden en overlopende passiva	11.	118.020	133.172
		<hr/>	<hr/>
Totaal kortlopende schulden		2.780.020	412.127
		<hr/>	<hr/>
Totaal passiva		19.456.066	19.668.479
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

WINST-EN-VERLIESREKENING

bedragen in euro's

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Bedrijfsopbrengsten		
Opbrengsten uit beleggingen		
Huuropbrengsten	12. 1.505.721	1.512.765
	<hr/>	<hr/>
Totaal bedrijfsopbrengsten	1.505.721	1.512.765
Bedrijfslasten		
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	13. —75.240	—103.407
Beheerkosten en rentelasten	14. —469.813	—485.624
Afschrijving op beleggingen in onroerende zaken	15. —255.574	—277.045
	<hr/>	<hr/>
Totaal bedrijfslasten	—800.627	—866.076
Resultaat	705.094	646.689
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

KASSTROOMOVERZICHT

opgesteld volgens de indirecte methode, bedragen in euro's

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten		
Resultaat	705.094	646.689
Investerings in onroerende zaken	0	0
Afschrijving op beleggingen in onroerende zaken	255.574	277.045
Mutatie vorderingen	-8.404	3.560
Mutatie kortlopende schulden (exclusief hypothecaire schulden)	-17.307	-46.193
	<u>934.957</u>	<u>881.101</u>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Contante uitkeringen	-701.000	-941.000
Aflossingen hypothecaire schulden	-199.200	-66.400
	<u>-900.200</u>	<u>-1.007.400</u>
Mutatie geldmiddelen	<u>34.757</u>	<u>-126.299</u>
Geldmiddelen begin verslagperiode	393.103	519.402
Mutatie geldmiddelen	34.757	-126.299
Geldmiddelen einde verslagperiode (banktegoeden)	<u>427.860</u>	<u>393.103</u>

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) beheren, (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 afwijkend 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's. Alle bedragen zijn afgerond op hele euro's, 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 4.

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.

Transacties met verbonden partijen, waaronder begrepen transacties met Renpart Retail XIV Beheer B.V., vinden plaats tegen normale marktvoorwaarden.

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 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

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Stand begin verslagperiode	19.274.214	19.551.259
Afschrijvingen verslagperiode	—255.574	—277.045
Stand einde verslagperiode	<u>19.018.640</u>	<u>19.274.214</u>

De post kan als volgt worden gespecificeerd:

	<u>31-12-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
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 afschrijvingen	—1.513.983	—1.258.409
	<u>19.018.640</u>	<u>19.274.214</u>

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
Totaal	<u>9.280.000</u>	<u>11.252.623</u>

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 op basis van de BAR/NAR-en/of DCF-methoden per peildatum 31 december 2017 berekend op € 21.440.000. 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:

	<u>31-12-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
Rekening-courant	319.621	116.174
Zakelijke spaarrekening	108.239	276.929
	<u>427.860</u>	<u>393.103</u>

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de Vennootschap.

Passiva

Eigen vermogen

4. Commanditair kapitaal

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Stand begin verslagperiode	10.800.000	10.800.000
Mutaties	0	0
Stand einde verslagperiode	<u>10.800.000</u>	<u>10.800.000</u>

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.

Uitmo verslagperiode bestond de inleg van de Commanditaire Vennoten uit 10.800 participaties.

5. Overige reserves

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Stand begin verslagperiode	830.263	336.103
Resultaatbestemming voorafgaande verslagperiode	646.689	494.160
Stand einde verslagperiode	<u>1.476.952</u>	<u>830.263</u>

6. Cumulatieve uitkeringen

Gedurende de verslagperiode zijn de volgende uitkeringen verricht:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Stand begin verslagperiode	-2.755.000	-1.814.000
Uitkeringen aan Commanditaire Vennoten	-700.000	-940.000
Uitkeringen aan Beherend Vennoot	-1.000	-1.000
Stand einde verslagperiode	<u>-3.456.000</u>	<u>-2.755.000</u>

De post cumulatieve uitkeringen is als volgt samengesteld:

	<u>31-12-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
Cumulatieve uitkeringen aan Commanditaire Vennoten	-3.451.000	-2.751.000
Cumulatieve uitkeringen aan Beherend Vennoot	-5.000	-4.000
	<u>-3.456.000</u>	<u>-2.755.000</u>

7. Resultaat verslagperiode

Over de verslagperiode heeft de Vennootschap een resultaat van € 705.094 behaald.

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

- het resultaat over de verslagperiode ter grootte van € 705.094 ten gunste te brengen van de overige reserves;

- aan de Commanditaire Vennoten een totaalbedrag ter grootte van € 700.000 uit te keren onder verrekening met de reeds uitgekeerde voorlopige uitkeringen (€ 700.000), 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 2016:

- het resultaat 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 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	830.263	-2.755.000	646.689	9.521.952
Resultaatbestemming voorafgaande verslagperiode	0	646.689	0	-646.689	0
Contante uitkeringen	0	0	-701.000	0	-701.000
Resultaat na belastingen	0	0	0	705.094	705.094
Stand einde verslagperiode	10.800.000	1.476.952	-3.456.000	705.094	9.526.046

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 € 2.434.400, 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 € 3.650.000 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:

	2017	2016
Stand hypothecaire geldleningen begin verslagperiode	9.933.600	10.000.000
Aflossing hypothecaire geldleningen	-199.200	-66.400
Stand hypothecaire geldleningen einde verslagperiode	9.734.400	9.933.600
Kortlopend deel van de hypothecaire geldleningen	-2.405.700	0
Aflossingsverplichting hypothecaire geldleningen	-178.700	-199.200
Langlopend deel van de hypothecaire geldleningen	7.150.000	9.734.400

Kortlopende schulden

9. Schulden aan bankiers

Deze post kan als volgt worden onderverdeeld:

	31-12-2017	31-12-2016
Kortlopend deel van de hypothecaire geldleningen	2.405.700	0
Aflossingsverplichting hypothecaire geldleningen	178.700	199.200
	2.584.400	199.200

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:

	<u>31-12-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
Vooruitontvangen huren	44.584	52.240
Nog te betalen rentekosten	30.776	33.422
Nog te ontvangen facturen	10.500	9.900
Contributie winkeliersvereniging	10.485	10.478
Servicekosten	9.180	14.638
Nog te betalen bedragen	6.789	6.789
Waarborgsommen	<u>5.705</u>	<u>5.705</u>
	<u>118.020</u>	<u>133.172</u>

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 (financiële) leegstand.

De huuropbrengsten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	<u>2017</u>		<u>2016</u>	
Theoretische huurwaarde	1.513.604		1.522.148	
Af: huurvrije perioden / huurkortingen	—7.883		—9.383	
Theoretische brutohuuropbrengst	1.505.721	100,0%	1.512.765	100,0%
Af: financiële leegstand	0	0,0%	0	0,0%
Totaal huuropbrengsten	<u>1.505.721</u>	<u>100,0%</u>	<u>1.512.765</u>	<u>100,0%</u>

De financiële bezettingsgraad over 2017 beliep 100% (2016: 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 2017:

2018	1.500.000
2019	1.477.000
2020	1.477.000
2021	1.401.000
2022 e.v.	<u>6.005.000</u>
Totaal	<u>11.860.000</u>

Bedrijfslasten

13. Lasten in verband met het beheer van beleggingen

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

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Onroerendezaakbelastingen	—49.848	—46.937
Overige heffingen en belastingen	—8.013	—7.893
Incidenteel en planmatig onderhoud	—6.635	—31.007
Verzekeringen (opstal en aansprakelijkheid)	—4.845	—4.792
VvE-bijdragen	—3.627	—8.048
Taxatiekosten	—3.000	—4.000
Verhuurkosten/-courtage	—640	0
Overige	1.368	—730
	<u>—75.240</u>	<u>—103.407</u>

14. Beheerkosten en rentelasten

De beheerkosten en rentelasten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Saldo rentelasten	—372.935	—403.052
Vergoeding Beheerder	—66.533	—67.056
Vergoedingen Bewaarders	—2.000	—2.000
Overige bedrijfskosten	—28.345	—13.516
	<u>—469.813</u>	<u>—485.624</u>

Saldo rentelasten

Het saldo rentelasten kan als volgt worden gespecificeerd:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Rente hypothecaire geldleningen	—372.766	—403.191
Saldo overige financiële baten en lasten	<u>—169</u>	<u>139</u>
	<u>—372.935</u>	<u>—403.052</u>

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 (€ 6.000) werden geabsorbeerd door de Beheerder.

Overige bedrijfskosten

De overige bedrijfskosten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Advieskosten	—14.473	—720
Kosten accountantscontrole	—7.500	—5.400
Kosten toezicht	—4.017	—3.976
Bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering	—1.955	—1.943
Belastingadvieskosten	<u>—400</u>	<u>—1.477</u>
	<u>—28.345</u>	<u>—13.516</u>

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 € 255.574 afgeschreven.

Lopende kosten factor

Het niveau van de totale kosten van de Vennootschap, gerelateerd aan haar gemiddelde intrinsieke waarde, beliep 2,47%. 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 zustervennootschap. Tezamen worden de groepsvennootschappen ook wel aangeduid als Renpart Vastgoed.

Renpart Vastgoed heeft over de verslagperiode een totale vergoeding van € 937.317 (2016: € 1.037.282) betaald aan zijn personeelsleden, bestaande uit salarissen en managementvergoedingen. Dit bedrag bestaat uit een vaste vergoeding van € 884.763 (2016: € 957.278) en een variabele vergoeding van € 52.554 (2016: € 79.995). 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 zestien personeelsleden (11,6 fte) (2016: vijftien personeelsleden, (12,4 fte)), waaronder drie directieleden. Van de totale beloning is € 382.863 (2016: € 334.640) bestemd voor de directie. Dit bedrag bestaat uit een vaste vergoeding van € 354.003 (2016: € 316.640) en een variabele vergoeding van € 28.860 (2016: € 18.000). 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, 27 februari 2018

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. T. Harthoorn
w.g. F.A.J. Thomassen

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 hun toekomstige 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 € 705.094 ten gunste te brengen van de overige reserves;
- aan de Commanditaire Vennoten een totaalbedrag ter grootte van € 700.000 uit te keren onder verrekening met de reeds uitgekeerde voorlopige uitkeringen (€ 700.000), 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 2016:

- het resultaat 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 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 Nederlandsche Bank. Tot bewaarder in de zin van de Wft werd Darwin Depositary 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 2017

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2017 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 2017 en van het resultaat over 2017 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 2017.
2. De winst-en-verliesrekening over 2017.
3. De toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

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

Wij zijn onafhankelijk van 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 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 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 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 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 beheerder verantwoordelijk voor een zodanige interne

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

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

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 beheerder en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan.
- Het vaststellen dat de door beheerder gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de vennootschap haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of

omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een vennootschap haar continuïteit niet langer kan handhaven.

- Het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen.
- Het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij communiceren met de beheerder 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, 27 februari 2018

Deloitte Accountants B.V.
w.g. drs. J. van den Akker RA



Renpart Retail XIV C.V.
Nassaulaan 4
Postbus 85523
2508 CE Den Haag

telefoon 070 - 3180055
e-mail vastgoed@renpart.nl
internet www.renpart.nl
twitter @RenpartVastgoed



Renpart Retail XIV C.V.

Het vermogen om te renderen