

Renpart Retail XIV C.V.

Jaarverslag 2015



Renpart Retail XIV C.V.

Het vermogen om te renderen

Renpart Retail XIV C.V.

Jaarverslag 2015

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

Handelsregisternummer 57882045

renpart.nl/rxiv
twitter.com/RenpartVastgoed

PROFIEL

Renpart Group of Companies is een vermogensbeheerorganisatie die belegt in vastgoed. De groep beheerde eind 2015 acht vastgoedfondsen met gezamenlijk 85 panden in eigendom met een totale waarde van circa € 203 miljoen. De panden omvatten in totaal 93.779 m² kantoorruimte, 39.368 m² bedrijfsruimte en 49.838 m² winkelruimte; er waren 228 huurders. De vastgoedfondsen hadden eind 2015 een totaal aan activa van circa € 210 miljoen. Het totaal eigen vermogen van de fondsen beliep circa € 50 miljoen en werd verstrekt door circa 1.341 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 2015 een Plus supermarkt te Pijnacker en een wijkwinkelcentrum te Vlaardingen in eigendom. De totale waarde van de portefeuille bedroeg per 31 december 2015 circa € 19,6 miljoen. Het fonds had eind 2015 een totaal aan activa van € 20,1 miljoen. Het eigen vermogen van de Vennootschap beliep € 9,8 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
 Jaarrekening 2015	
Balans	11
Winst-en-verliesrekening	13
Kasstroomoverzicht	14
Toelichting algemeen	15
Toelichting op de balans	17
Toelichting op de winst-en-verliesrekening	21
 Overige gegevens	
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

	2015	2014	2013*
Balans			
Beleggingen.....	19.551	19.964	20.385
Vorderingen.....	5	6	3.180
Overige activa.....	519	515	346
Totaal activa	20.075	20.485	23.912
Eigen vermogen.....	9.816	10.269	10.643
Langlopende schulden.....	10.000	10.000	10.000
Kortlopende schulden.....	259	216	3.268
Totaal passiva	20.075	20.485	23.912
Winst-en-verliesrekening			
Opbrengsten uit beleggingen.....	1.507	1.495	301
Lasten in verband met het beheer van beleggingen.....	—91	—71	—20
Beheerkosten en rentelasten.....	—489	—496	—324
Afschrijving op beleggingen in onroerende zaken.....	—433	—435	—113
Resultaat	494	492	—156
Uitgekeerd.....	947	866	1
Overige gegevens			
Aantal uitgegeven participaties ultimo verslagperiode (in stuks).....	10.800	10.800	10.800
Intrinsieke waarde per participatie (in euro) ultimo verslagperiode.....	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 2015. 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 hebben zich gedurende de verslagperiode geconcentreerd op het beheer van de portefeuille die bestaat uit een supermarkt te Pijnacker en een winkwinkencentrum te Vlaardingen.

Het fiscale resultaat van de Vennootschap over de verslagperiode is uitgekomen op circa € 494.000. Uitgaande van commerciële grondslagen bedraagt het resultaat circa € 888.000 wat na correctie amortisatie immateriële vaste activa leidt tot een operationeel resultaat van circa € 927.000. Dit is iets lager dan op basis van de samengevoegde prognoses mocht worden verwacht wat met name veroorzaakt wordt door huurkorting en lage inflatie.

Markontwikkelingen

(Bronnen: Centraal Planbureau, Decemberraming 2015 en marktonderzoeksinstituut GfK)

Economische voortuizichten

De strekking van de Decemberraming 2015 van het Centraal Planbureau is optimistisch. Gesteld wordt dat de vooruizichten voor Nederland positief zijn. Voor het eerst sinds het uitbreken van de crisis komt de groei in 2015 en 2016 boven de 2%, neemt de consumptie flink toe en daalt de werkloosheid licht. Wel is de verwachting voor de groei van de wereldhandel in 2016 gematigd wat een drukkend effect heeft op de uitvoer, terwijl de geraamde beperking van de gasproductie de uitvoer van gas remt en tot meer gasinvoer noopt. Gunstige factor in de uitvoer is de verbetering van de concurrentiepositie door de depreciatie van de euro.

Het externe beeld voor Nederland is onzeker. Hoe gaat het beleid van de FED en de ECB uitpakken? Gaat de wereldhandel zich herstellen? Wat gebeurt er met de olieprijs? Allemaal onzekerheden met grote gevolgen voor de Nederlandse economie. Van een heel andere orde is de toestroom van vluchtelingen en de dreiging van terrorisme. Beide hebben grote maatschappelijke gevolgen, maar de effecten op de economie zijn, zeker op korte termijn, gering.

Beleggingsmarkt

Na de terugval sinds 2007 is in 2014 en 2015 de dynamiek op de Nederlandse vastgoedbeleggingsmarkt teruggekeerd. Op een haar na wordt het investeringsvolume van 2007 gehaald. Van deze dynamiek is sprake in alle segmenten waarbij dient te worden opgemerkt dat het aandeel kantoren in het totale investeringsvolume bijna gehalveerd is ten opzichte van 2007. Voor winkels en woningen is sprake van een sterke groei ten opzichte van 2007. Op de toplocaties hebben de koopprijzen per m² recordhoogtes bereikt. Voor de overige 90% van de

locaties is nog steeds sprake van een daling van de meterprijs. De kopers zijn veelal buitenlandse investeerders die met name geïnteresseerd zijn in grote volumes voor wat betreft de individuele objecten en portefeuilleomvang. De interesse van deze partijen komt met name voort uit zicht op economisch herstel, de lage rentestand, de lage koers van de euro en de aantrekkelijke prijsniveaus van het vastgoed.

Winkelmarkt

De verwachting is dat de winkelleegstand in 2016 de grens van 10% overstijgt. Cijfers van het Planbureau voor de Leefomgeving geven aan dat de leegstand tussen 2007 en 2015 toenam van 5,4% naar 9,2%. Met de dreigende sluiting van diverse filialen van failliete winkelketens is het mogelijk dat de leegstand in de loop van 2016 oploopt. Zo beschikken de winkels van V&D en Scapino samen al over ruim 500.000 m² winkelvloeroppervlak. Dit is ongeveer 1,6% van het totaal aantal m² winkelvloer dat in Nederland in gebruik is. Het is waarschijnlijk dat veel vestigingen na overname doordraaien of een andere huurder krijgen. Een deel van de vestigingen zal echter worden afgestoten. Dit kan in bepaalde winkelgebieden leiden tot forse gaten.

Ondanks de crisisperiode groeide het aantal beschikbare meters winkelvloeroppervlak in Nederland van 28 miljoen m² in 2007 tot 30,8 miljoen m² in 2015. De gemiddelde oppervlakte winkel per inwoner is daarmee in Nederland op één ander land na het hoogste van Europa. In het verlengde hiervan daalde de gemiddelde detailhandelsomzet sinds 2007 van € 3.500 per m² per jaar naar € 3.200 per m² per jaar. Een ongezonde ontwikkeling doch in 2015 en 2016 is echter sprake van licht herstel in de detailhandel. Bovendien zal winkelen altijd blijven. Online winkelen wint aan populariteit, verouderde formules overleven niet maar winkelen blijft voor veel mensen een leuke tijdsbesteding. Voor de grotere plaatsen is het noodzakelijk om een aantrekkelijk totaalpakket te blijven aanbieden. Daarnaast willen consumenten op efficiënte wijze de dagelijkse boodschappen doen. Dat gebeurt nog steeds in fysieke winkels, in supermarkten en in winkwinkencentra.

Supermarktbranche

De omzet van Nederlandse supermarkten kwam in 2015 uit op € 34,3 miljard. Dat is 3,2% meer dan in 2014, blijkt uit cijfers van marktonderzoeker GfK. De gemiddelde omzet per kassabon steeg met 0,4% naar € 22,25. Het aantal uitgegeven kassabonnen nam met 2,8% toe. De supermarkten profiteerden vorig jaar van een extra verkoopweek. Op basis van een vergelijkbaar aantal weken in 2014 en 2015 bedroeg de supermarkt omzet in 2015 € 33,6 miljard. Daarmee ligt de omzet 1,1% hoger ten opzichte van 2014. Voor dit jaar verwacht GfK een omzetgroei van anderhalf procent. Het aantal kassabonnen stijgt volgens de marktonderzoeker

met een half procent, terwijl de omzet per kassabon met één procent toeneemt.

Wanneer wordt gekeken naar de online-omzet van Nederlandse supermarkten, dan is volgens het GfK het marktaandeel voor online gestegen van 0,7 naar 1,2%. Inmiddels doet 3,7% van de huishoudens online boodschappen bij een supermarktketen, tegen 2,8% in dezelfde periode een jaar eerder.

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 6,7 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 financiering van de vennootschap bedraagt op balansdatum € 10.000.000. De lening met de kort-

ste looptijd loopt af in 2018, de andere twee leningen in 2021. Alle leningen zijn voorwaardelijk aflossingsvrij.

Met Syntrus Achmea, de enige financier van de vennootschap, werd naast afspraken over looptijden, rente en aflossing ook een maximale loan-to-value ratio (hierna LTV-ratio) overeengekomen. Anders dan bij andere banken, wordt de LTV-ratio door Syntrus Achmea bepaald op basis van de executiewaarde van de objecten. Indien de LTV-ratio hoger is dan 63% doch lager dan 70% dan dient op jaarbasis 2% van de hoofdsom te worden afgelost. Bij een LTV-ratio hoger dan 70% bedraagt dit aflossingspercentage 3,3%.

Uitgaande van de executiewaarden op balansdatum belooft de gewogen gemiddelde LTV-ratio 62,8%, waarmee de kritische grenswaarde van 63% net niet wordt doorbroken. De LTV-ratio op basis van de marktwaarden belooft 53,3%. Ten tijde van het schrijven van dit verslag zijn de taxatierapporten nog niet overgelegd aan Syntrus Achmea en heeft derhalve nog geen overleg plaatsgevonden over het handhaven van het aflossingsvrije karakter van de leningen. Het is niet ondenkbaar dat met het oog op toekomstperspectieven in overleg eventueel toch een beperkte periodieke aflossing wordt overeengekomen.

De rentelasten over het boekjaar bedroegen circa € 403.000. Dit is gelijk aan 2014. Behoudens de invoering van eventuele aflossingen zullen de rentelasten in 2016 wederom gelijk zijn.

Voor alle leningen werd een vaste rente overeengekomen. De looptijd van de renteafspraken is voor de leningen inzake Vlaardingen niet gelijk aan de juridische looptijd van de leningen. De expiratedata en renteafspraken zijn weergegeven in onderstaande tabel. Het gewogen gemiddelde rentepercentage van de drie leningen bedraagt circa 4,0%.

Project	Hoofdsom 31-12-2015	Jaarlijkse aflossing	Expiratiedatum lening	Expiratiedatum rente	Rente basis	Rente %
Vlaardingen	3.750.000	0	01-01-2021	01-01-2017	vast	3,70%
Vlaardingen	3.750.000	0	01-01-2021	01-01-2019	vast	4,20%
Pijnacker	2.500.000	0	01-07-2018	01-07-2018	vast	4,30%
Totaal	10.000.000					

Project	Marktwaaarde	LTV	Executiewaarde	LTV
Vlaardingen	13.450.000	55,8%	11.400.000	65,8%
Pijnacker	5.330.000	46,9%	4.530.000	55,2%
Totaal	18.780.000	53,3%	15.930.000	62,8%

Uitkeringen

Gedurende de verslagperiode werden vier reguliere kwartaaluitkeringen en een additionele uitkering gedaan. In totaal werd een bedrag van € 947.000 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 Be-
waar 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).

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 waardeinstijging 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 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 huurderving en/of waardedaling van het object, hetgeen 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 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 of inkomstenbelasting.

Voorstel tot bestemming van het resultaat

De Beherend Vennoot stelt voor:

- het resultaat over de verslagperiode 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 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.

Bewaarders

Nova Trust beëindigde haar bewaaractiviteiten (depository) tegen 31 december 2014. Met ingang van 14 januari 2015 werd Darwin Depository Services B.V. te Amsterdam benoemd tot externe bewaarder. De AFM sanctioneerde het ontbreken van een depository gedurende de tussenliggende periode.

Gedurende de verslagperiode is uit oogpunt van risicopreventie besloten de interne bewaaractiviteiten te reorganiseren. Stichting Bewaarder Renpart Vastgoed heeft daartoe bij notariële akte van 24 december 2015 de juridische eigendom van alle voor de Vennootschap bewaarde registergoederen

geleverd aan Renpart Retail XIV Bewaar B.V., gevestigd te Den Haag. De C.V. overeenkomst en de samenwerkingsovereenkomst werden voor dit doel aangepast.

Vooruitzichten

Door het invullen van de leegstand in Vlaardingen en het doorrollen van het contract van de Plus supermarkt in Pijnacker kent de portefeuille van de Vennootschap geen leegstand, noch is dit (contractueel) aanstaande. Technische bijzonderheden worden niet voorzien.

De financiering heeft nog een relatief lange looptijd en is vooralsnog aflossingsvrij. De rentelasten zijn helaas naar de huidige maatstaven aan de hoge kant.

De ontwikkelingen binnen de Vennootschap zijn naar tevredenheid en de toekomst wordt met vertrouwen tegemoet gezien.

Den Haag, 12 februari 2016

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 2015

(opgesteld op fiscale grondslagen)

BALANS

vóór resultaatbestemming, bedragen in euro

		31 december 2015	31 december 2014
Activa			
Beleggingen			
Onroerende zaken	1.	19.551.259	19.964.000
Totaal beleggingen		19.551.259	19.964.000
Vorderingen			
Overige vorderingen en overlopende activa	2.	4.722	6.047
Totaal vorderingen		4.722	6.047
Overige activa			
Vlottende activa			
Liquide middelen	3.	519.402	514.997
Totaal overige activa		519.402	514.997
Totaal activa		20.075.383	20.485.044

BALANS

vóór resultaatbestemming, bedragen in euro

31 december 2015

31 december 2014

Passiva

Eigen vermogen

Commanditair kapitaal	4.	10.800.000	10.800.000
Overige reserves	5.	336.103	—155.753
Cumulatieve uitkeringen	6.	—1.814.000	—867.000
Resultaat verslagperiode	7.	494.160	491.856
Totaal eigen vermogen		9.816.263	10.269.103

Langlopende schulden

Schulden aan bankiers	8.	10.000.000	10.000.000
Totaal schulden aan bankiers		10.000.000	10.000.000

Kortlopende schulden

Crediteuren		24.637	8.151
Belastingen		71.008	72.948
Overige schulden en overlopende passiva	9.	163.475	134.842
Totaal kortlopende schulden		259.120	215.941

Totaal passiva		20.075.383	20.485.044
-----------------------	--	-------------------	-------------------

WINST-EN-VERLIESREKENING

bedragen in euro

		2015	2014
Bedrijfsopbrengsten			
Opbrengsten uit beleggingen			
Huuropbrengsten	10.	1.506.506	1.494.687
Som der bedrijfsopbrengsten		1.506.506	1.494.687
Bedrijfslasten			
Lasten in verband met het beheer van beleggingen			
	11.	—90.498	—71.449
Beheerkosten en rentelasten	12.	—488.931	—496.032
Afschrijving op beleggingen in onroerende zaken	13.	—432.917	—435.350
Som der bedrijfslasten		—1.012.346	—1.002.831
Resultaat			
		494.160	491.856

KASSTROOMOVERZICHT

opgesteld volgens de indirecte methode, bedragen in euro

	2015	2014
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten		
Resultaat	494.160	491.856
Investerings in onroerende zaken	—20.176	—14.350
Afschrijving op beleggingen in onroerende zaken	432.917	435.350
Mutatie vorderingen	1.325	3.174.414
Mutatie kortlopende schulden (exclusief hypothecaire schulden)	43.179	73.044
	951.405	4.160.314

Kasstroom uit financieringsactiviteiten

Contante uitkeringen	—947.000	—866.000
Aflossing schulden aan participanten	0	—3.125.565
	—947.000	—3.991.565

Mutatie geldmiddelen	4.405	168.749
-----------------------------	--------------	----------------

Geldmiddelen begin verslagperiode	514.997	346.248
Mutatie geldmiddelen	4.405	168.749
Geldmiddelen einde verslagperiode (banktegoeden)	519.402	514.997

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 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 voren genoemde (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

	2015	2014
Stand begin verslagperiode	19.964.000	20.385.000
Investerings in onroerende zaken	20.176	14.350
Afschrijvingen verslagperiode	—432.917	—435.350
Stand einde verslagperiode	19.551.259	19.964.000

De post kan als volgt worden gespecificeerd:

	31-12-2015	31-12-2014
Kostprijs	19.945.643	19.945.643
Investerings in onroerende zaken	64.526	44.350
Aankoopkosten	522.454	522.454
Historische kostprijs	20.532.623	20.512.447
Cumulatieve afschrijving	—981.364	—548.447
	19.551.259	19.964.000

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	9.280.000	11.252.623

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 op basis van de BAR/NAR- en/of DCF-methoden per peildatum 31 december 2015 berekend op € 18.780.000. Taxatie vindt jaarlijks plaats.

2. Vorderingen

De vorderingen hebben alle een kortlopend karakter.

Overige activa

Vlottende activa

3. Liquide middelen

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de Vennootschap.

Passiva

Eigen vermogen

4. Commanditair kapitaal

	2015	2014
Stand begin verslagperiode	10.800.000	10.800.000
Stortingen door Commanditaire Vennoten	0	0
Stand einde verslagperiode	10.800.000	10.800.000

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 van € 1.000 elk.

5. Overige reserves

	2015	2014
Stand begin verslagperiode	—155.753	0
Resultaatbestemming voorafgaande verslagperiode	491.856	—155.753
Stand einde verslagperiode	336.103	—155.753

6. Cumulatieve uitkeringen

Gedurende de verslagperiode zijn de volgende uitkeringen verricht:

	2015	2014
Stand begin verslagperiode	—867.000	—1.000
Uitkeringen aan Commanditaire Vennoten	—946.000	—865.000
Uitkeringen aan Beherend Vennoot	—1.000	—1.000
Stand einde verslagperiode	—1.814.000	—867.000

De post cumulatieve uitkeringen is als volgt samengesteld:

	31-12-2015	31-12-2014
Cumulatieve uitkeringen aan Commanditaire Vennoten	—1.811.000	—865.000
Cumulatieve uitkeringen aan Beherend Vennoot	—3.000	—2.000
	—1.814.000	—867.000

7. Resultaat verslagperiode

Over de verslagperiode heeft de Vennootschap een resultaat van € 494.160 behaald.

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	—155.753	—867.000	491.856	10.269.103
Resultaatbestemming voorafgaande verslagperiode	0	491.856	0	—491.856	0
Contante uitkeringen	0	0	—947.000	0	—947.000
Resultaat na belastingen	0	0	0	494.160	494.160
Stand einde verslagperiode	10.800.000	336.103	—1.814.000	494.160	9.816.263

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, een looptijd van de lening tot 1 juli 2018 en een rente-afspraken 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 en een juridische looptijd tot 1 januari 2021. De renteafspraken voor de leningen zijn respectievelijk drie en vijf jaar en lopen derhalve tot 1 januari 2017 (3,7%) en 1 januari 2019 (4,2%).

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

Kortlopende schulden

9. Overige schulden en overlopende passiva

De post kan als volgt worden gespecificeerd:

	31-12-2015	31-12-2014
Vooruitontvangen huren	66.074	54.112
Servicekosten	34.467	42.982
Nog te betalen rentekosten	33.646	33.646
Contributie winkeliersvereniging	10.169	232
Nog te ontvangen facturen	6.625	3.850
Nog te betalen bedragen	6.789	20
Waarborgsommen	5.705	0
	163.475	134.842

Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

Convenanten

De hypothecaire geldleningen verstrekt door Syntrus Achmea zijn 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 aflos-*

sing 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.

TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING

Bedrijfsopbrengsten

Opbrengsten uit beleggingen

10. Huuropbrengsten

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

De huuropbrengsten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2015		2014	
Theoretische huurwaarde	1.508.464		1.494.687	
Af: huurvrije perioden	—1.958		0	
Theoretische brutohuuropbrengst	1.506.506	100,0%	1.494.687	100,0%
Af: financiële leegstand	—22.639	—1,5%	—24.698	—0,6%
Bij: huurgarantie leegstand	22.639	1,5%	24.698	0,6%
Totaal huuropbrengsten	1.506.506	100,0%	1.494.687	100,0%

De financiële bezettingsgraad over 2015 beliep 100% (2014: 100%).

De minimale contractuele, niet-opzegbare huuropbrengsten exclusief de aan huurders door te berekenen service-kosten voor de komende vier jaar en daarna bedragen per 31 december 2015:

2016	1.510.000
2017	1.511.000
2018	1.374.000
2019	956.000
2020 e.v.	4.752.000
Totaal	10.103.000

Bedrijfslasten

11. Lasten in verband met het beheer van beleggingen

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

	2015	2014
Onroerendezaakbelastingen	—45.738	—48.293
Bijdragen winkeliersvereniging	—10.000	0
Incidenteel en planmatig onderhoud	—9.051	—3.937
Overige heffingen en belastingen	—8.091	—8.346
Verhuurkosten/-courtage	—5.060	0
Verzekeringen (opstal en aansprakelijkheid)	—4.763	—4.732
VvE bijdragen	—4.300	—4.977
Taxatiekosten	—3.050	0
Overige	—445	—1.164
	—90.498	—71.449

12. Beheerkosten en rentelasten

De beheerkosten en rentelasten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2015	2014
Saldo rentelasten	—402.936	—417.298
Vergoeding Beheerder	—66.793	—66.261
Vergoeding Bewaarder	—2.000	—2.000
Overige bedrijfskosten	—17.202	—10.473
	—488.932	—496.032

Saldo rentelasten

Het saldo rentelasten kan als volgt worden gespecificeerd:

	2015	2014
Rente hypothecaire geldleningen	—403.750	—403.742
Saldo overige financiële baten en lasten	814	2.371
Rente lening van participanten	0	—15.927
	—402.936	—417.298

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.

Vergoeding Bewaarder

De post vergoeding Bewaarder betreft de vergoeding van Stichting Bewaarder Renpart Vastgoed voor zijn werkzaamheden als bewaarder van de onroerende zaken van de Vennootschap ter grootte van € 2.000 per jaar. Vanaf 2016 zal deze vergoeding aan Renpart Retail XIV Bewaar B.V. toekomen.

De kosten van Darwin Depositary Services B.V. over de verslagperiode (€ 1.750 eenmalige kosten en € 5.500 jaarlijkse kosten) werden geabsorbeerd door de Beheerder.

Overige bedrijfskosten

De overige bedrijfskosten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2015	2014
Kosten accountantscontrole	—6.242	—6.550
Kosten toezicht	—4.793	0
Advieskosten	—3.674	—120
Bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering	—2.093	—2.355
Belastingadvieskosten	—400	—1.273
Overige	0	—175
	—17.202	—10.473

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

13. 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 € 432.917 afgeschreven.

Lopende kosten factor

Het niveau van de totale kosten van de Vennootschap, gerelateerd aan haar gemiddelde intrinsieke waarde, beliep 2,14%. 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 € 1.043.006 betaald aan zijn personeelsleden, bestaande uit salarissen en managementvergoedingen. Dit bedrag bestaat uit een vaste vergoeding van € 1.010.320 en een variabele vergoeding van € 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 negentien personeelsleden (12,6 fte), waaronder twee directieleden. Van de totale beloning is € 334.170 bestemd voor de directie. Dit bedrag bestaat uit een vaste vergoeding van € 325.170 en een variabele vergoeding van € 9.000. Het overig deel van de 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, 12 februari 2016

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

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 € 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 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 2014:

- het resultaat ter grootte van € 491.856 negatief ten laste te brengen van de overige reserves;
- aan de Commanditaire Vennoten een totaalbedrag ter grootte van € 865.000 uit te keren onder verrekening met de reeds uitgekeerde voorlopige uitkeringen (€ 865.000), 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 betreffende de jaarrekening

Wij hebben de in dit rapport opgenomen jaarrekening 2015 van Renpart Retail XIV C.V. te Den Haag gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de balans per 31 december 2015 en de winst-en-verliesrekening over 2015 met de toelichting, waarin opgenomen een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

Verantwoordelijkheid van de beheerder

De beheerder van de vennootschap is verantwoordelijk voor het opmaken van de jaarrekening die het vermogen en het resultaat getrouw dient weer te geven, in overeenstemming met de grondslagen voor financiële verslaggeving van Titel 9 Boek 2 van het in Nederland geldende Burgerlijk Wetboek (BW) onder toepassing van de in Nederland geldende fiscale grondslagen zoals opgenomen in hoofdstuk II van de Wet op de Vennootschapsbelasting 1969. De beheerder is tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing als het noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

Verantwoordelijkheid van de accountant

Onze verantwoordelijkheid is het geven van een oordeel over de jaarrekening op basis van onze controle. Wij hebben onze controle verricht in overeenstemming met Nederlands recht, waaronder de Nederlandse controlestandaarden. Dit vereist dat wij voldoen aan de voor ons geldende ethische voorschriften en dat wij onze controle zodanig plannen en uitvoeren dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de jaarrekening geen afwijking van materieel belang bevat.

Een controle omvat het uitvoeren van werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening. De geselecteerde werkzaamheden zijn afhankelijk van de door de accountant toegepaste oordeelsvorming, met inbegrip van het inschatten van de risico's dat de jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten.

Bij het maken van deze risico-inschattingen neemt de accountant de interne beheersing in aanmerking die relevant is voor het opmaken van de jaarrekening en voor het getrouwe beeld daarvan, gericht op het opzetten van controlewerkzaamheden die passend zijn in de omstandigheden. Deze risico-inschattingen hebben echter niet tot doel een oordeel tot uitdrukking te brengen over de effectiviteit van de interne beheersing van de vennootschap. Een controle omvat tevens het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en van de redelijkheid van de door de beheerder van de vennootschap gemaakte schattingen, alsmede een evaluatie van het algehele beeld van de jaarrekening.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is om een onderbouwing voor ons oordeel te bieden.

Oordeel betreffende de jaarrekening

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en samenstelling van het vermogen van Renpart Retail XIV C.V. per 31 december 2015 en van het resultaat over 2015 in overeenstemming met de grondslagen voor financiële verslaggeving 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.

Verklaring betreffende overige bij of krachtens de wet gestelde eisen

Ingevolge de aan ons verstrekte opdracht tot controle van de jaarrekening 2015 vermelden wij dat ons geen tekortkomingen zijn gebleken naar aanleiding van het onderzoek of de in artikel 2:392 lid 1 onder b tot en met h BW vereiste gegevens zijn toegevoegd.

Amsterdam, 12 februari 2016

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
internet www.renpart.nl
twitter @RenpartVastgoed



Renpart Retail XIV C.V.

Het vermogen om te renderen