

Jaarverslag  
2016

TKPI European Real Estate Fund



# Inhoudsopgave

1	Algemene informatie .....	3
2	Profiel .....	4
3	Kerncijfers .....	6
4	Verslag van de beheerder .....	8
4.1	Marktontwikkelingen .....	8
4.2	Gevoerd beleid .....	8
4.3	Rendement .....	9
4.4	Vooruitzichten .....	9
4.5	Risicomanagement.....	10
4.6	Maatschappelijk verantwoord beleggen .....	17
5	Jaarrekening .....	18
5.1	Balans .....	18
5.2	Winst- en verliesrekening .....	19
5.3	Kasstroomoverzicht .....	20
5.4	Toelichting op de balans en winst- en verliesrekening.....	21
5.5	Overige toelichtingen .....	28
5.6	Resultaatsbestemming .....	29
5.7	Gebeurtenissen na balansdatum .....	29
5.8	Grondslagen voor de jaarrekening .....	29
6	Overige gegevens .....	34
6.1	Belangen van de beheerder.....	34
6.2	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant .....	34

# 1 Algemene informatie

## **Beheerder**

TKP Investments B.V. (hierna ook genoemd 'TKPI'), gevestigd te Groningen, is de beheerder. TKPI beheert alle fondsgoederen (art. 4 Terms & Conditions TKPI European Real Estate Fund). De directie van TKPI wordt gevoerd door R. van Wijk-Russchen RBA, drs. C. Luning RBA, drs. A. Laning RA RC en drs. R.E. Leenes RBA.

## **Bewaarder**

Citibank Europe plc (Netherlands Branch), gevestigd te Schiphol.

Stichting TKPI European Real Estate Fund vervult de taak van juridisch eigenaar.

## **Adres en vestigingsplaats**

Europaweg 31  
9723 AS Groningen

## **Correspondentieadres**

Postbus 5142  
9700 GC Groningen

Telefoon: +31 50 317 53 17  
[www.tkpinvestments.com](http://www.tkpinvestments.com)

## **Onafhankelijke accountant**

PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.

## **Beheer en administratie**

TKPI voert het beheer en de administratie van het TKPI European Real Estate Fund (hierna genoemd TREF of het fonds). TKPI maakt gebruik van de diensten van Stichting TKP Pensioen Treasury alwaar voor rekening van het fonds posities in rekening courant en deposito's kunnen worden aangehouden.

## 2 Profiel

### Beleggingsbeleid

Het fonds belegt in niet-beursgenoteerde onroerend goed fondsen. Het doel is het behalen van een absoluut rendement met inachtneming van een risicoprofiel dat aansluit bij de wensen van institutionele beleggers. Gestuurd wordt op basis van een verdeling in 3 portfolio's te weten: Core, Value Add en Opportunity. De portefeuille kent een afgewogen spreiding naar landen en sectoren (kantoren, winkels, industrieel, hotels, woningen, parkeren). Als fund of funds profiteert het fonds van lokale kennis en gespecialiseerd management. Uit het oogpunt van risicobeheersing maakt het fonds gebruik van valuta termijncontracten.

### Doelstelling rendement

Het doel is het behalen van een absoluut rendement met inachtneming van een risicoprofiel dat aansluit bij de wensen van institutionele beleggers.

### Benchmark

Geen. Het fonds heeft een absoluut rendement strategie.

### Beleggingen in met de beheerder gelieerde beleggingsfondsen

Het fonds heeft geen beleggingen in gelieerde beleggingsfondsen.

### Structuur

Het fonds is een Fonds voor Gemene Rekening van het semi-open-end type en is een beleggingsinstelling in de zin van artikel 1:1 van de Wet op het financieel toezicht. De verplichting tot inname van units door het fonds is beperkt qua frequentie.

### Rechtspersoon en voorwaarden

Het fonds heeft geen rechtspersoonlijkheid. De Terms & Conditions en hetgeen ter uitvoering daarvan geschiedt, vormen geen maatschap, vennootschap onder firma of commanditaire vennootschap. Het fonds heeft als doelstelling het collectief en voor rekening en risico van de participanten beleggen in niet-beursgenoteerde vastgoedfondsen. De werking van het fonds is neergelegd in de Terms & Conditions. In het 'Fund Fact Sheet' is het beleggingsbeleid van het fonds omschreven.

### Participanten

In het fonds kunnen uitsluitend entiteiten participeren die aangemerkt worden als professionele beleggers volgens de Wet op het financieel toezicht.

### Units

De door de participanten te verwerven units luiden op naam en zijn, behoudens inlossing door de beheerder, niet overdraagbaar en mogen niet worden verpand of bezwaard met enig ander beperkt recht van welke aard dan ook. De beheerder geeft geen participatiebewijzen uit. Overdracht van participaties is niet toegestaan indien de overdracht niet verenigbaar is met de status van fiscale beleggingsinstelling in de zin van artikel 28 Wet op de Vennootschapsbelasting 1969. Inlossing van units vindt uitsluitend plaats conform het liquiditeitsbeleid van het fonds. De beheerder zal krachtens en in overeenstemming met het bepaalde in de Toetredingsovereenkomst, respectievelijk het Bericht van Uittreding, op elke Waardebepalingsdatum units uitgeven respectievelijk inlossen. Elke laatste werkdag van de maand geldt als Waardebepalingsdatum alsmede door de beheerder op verzoek van de participant vastgestelde werkdagen. De vergoeding bij toetreding is forfaitair vastgesteld op 0,0% van de ingelegde gelden respectievelijk 0,0% van het bedrag van de inlossing bij uittreding. De beheerder is te allen tijde bevoegd om, in afwijking van het voorgaande, de werkelijke transactiekosten in rekening te brengen. De beheerder is bevoegd om de transactiekosten te laten vervallen indien en voor zover toe- en uittredingen gesaldeerd kunnen worden. De vergoeding bij toe- en uittreding komt volledig ten gunste van het fonds en dient ter dekking van de transactiekosten die door toe- en uittreding veroorzaakt worden. De door het fonds ontvangen vergoedingen voor toe- en uittredingen zijn als separate inkomstencategorie opgenomen in de winst- en verliesrekening. De grondslag voor toe- en uittreding en de berekening van de marktwaarde per unit is de netto fondsvermogenswaarde, zoals bepaald in de Terms & Conditions.

### **Dividendbeleid**

Vanwege de status van fiscale beleggingsinstelling (FBI) keert het fonds ieder jaar uiterlijk 31 augustus de voor uitkering beschikbare winst over het voorgaande boekjaar volledig uit. De dividenduitkering wordt gebaseerd op het fiscale resultaat over het boekjaar, rekening houdend met eventuele uitdelingstekorten. Hiermee wordt voldaan aan de fiscale doorstootverplichting.

### **Securities lending**

Het fonds neemt, overeenkomstig de voorwaarden van het fonds, niet deel aan een securities lending programma.

### **Fiscaal**

Het fonds heeft de status van fiscale beleggingsinstelling voor de vennootschapsbelasting. Dit houdt in dat het belastingtarief 0% bedraagt indien wordt voldaan aan een aantal voorwaarden. De winst bepaald conform artikel 28 lid 2.b Wet op de Vennootschapsbelasting en het Besluit beleggingsinstellingen wordt binnen 8 maanden na afsluiten van het boekjaar uitgekeerd.

### **Lidmaatschap INREV**

TKPI is lid van de European Association for Investors in Non-listed Real Estate Vehicles.

### **Oprichting**

6 december 2000.

### **Inceptie**

Vanaf 7 december 2000 heeft het fonds beleggingen onder beheer.

### 3 Kerncijfers

	2016	2015	2014	2013	2012
<i>Conform jaarrekening</i>					
Fondsvermogen (x € 1.000)	905.054	811.868	725.616	783.397	933.142
Aantal units	7.339.164	7.218.748	6.908.886	7.529.401	8.274.157
Unitwaarde (x € 1)	123,31848	112,46654	105,02648	104,04509	112,77795
<i>Conform unituitgifte</i>					
Fondsvermogen (x € 1.000)	899.152	807.500	727.330	781.801	920.010
Aantal units	7.339.164	7.218.748	6.908.886	7.529.401	8.274.157
Unitwaarde (x € 1)	122,51421	111,86157	105,27455	103,83306	111,19079
<b>Rendement <sup>1</sup></b>					
Netto rendement (o.b.v. unitwaarde conform unituitgifte)	12,2%	9,4%	4,8%	-3,8%	-7,5%
<b>Waardeontwikkeling per unit <sup>2</sup></b>					
<i>(bedragen x € 1)</i>					
Inkomsten	3,90	2,21	2,40	2,72	2,62
Waardeveranderingen	9,84	8,36	2,17	-8,18	-10,41
Overig resultaat	-	-	-	-	-
Kosten	-0,06	-0,04	-0,02	-0,01	-0,02
<b>Totaal resultaat</b>	<b>13,69</b>	<b>10,53</b>	<b>4,55</b>	<b>-5,46</b>	<b>-7,81</b>
<b>Waardeontwikkeling <sup>3</sup></b>					
<i>(bedragen x € 1.000)</i>					
Inkomsten	28.360	15.909	17.499	21.605	21.716
Waardeveranderingen	71.484	60.136	15.771	-64.869	-86.296
Overig resultaat	-	-	-	-	-
Kosten	-404	-298	-114	-75	-191
<b>Totaal resultaat</b>	<b>99.440</b>	<b>75.747</b>	<b>33.156</b>	<b>-43.339</b>	<b>-64.771</b>
<b>Ratio's</b>					
Lopende kosten factor (LKF)	1,23%	1,18%	1,33%	1,52%	1,46%
Omloopfactor	19	-	3	-	-

<sup>1</sup> Het beleggingsrendement is de time weighted return berekend op dagbasis na kosten.

<sup>2</sup> Waardeontwikkeling is op basis van gemiddeld aantal uitstaande units.

<sup>3</sup> De indeling van de winst- en verliesrekening is aangepast naar aanleiding van de invoering van de AIFMD. De kerncijfers inzake waardeontwikkeling over 2016, 2015 en 2014 zijn overeenkomstig opgesteld. De kerncijfers inzake waardeontwikkeling over eerdere jaren zijn niet aangepast.

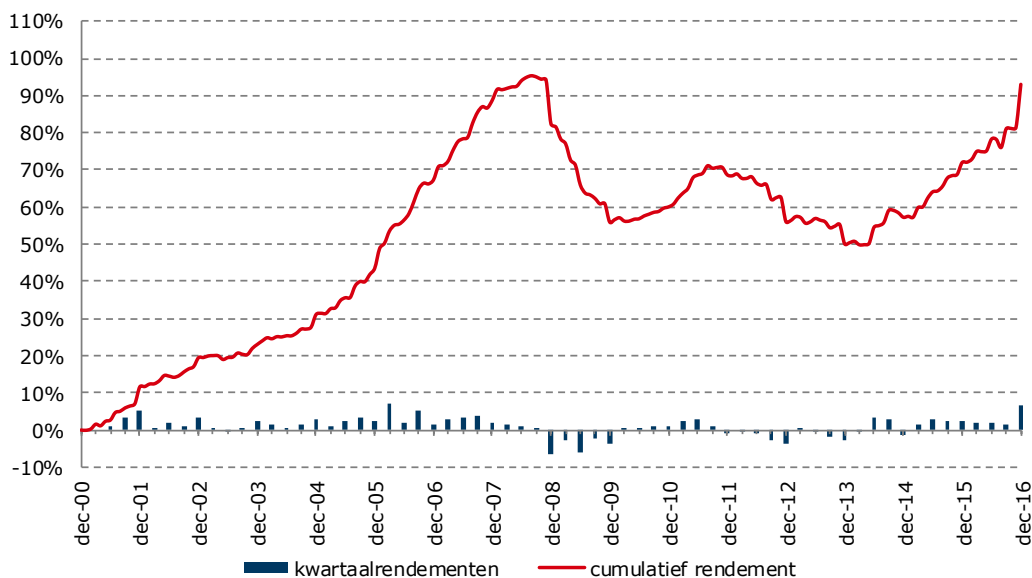
### Bepaling unitwaarde voor unituitgifte

De unitwaarde voor unituitgifte is gebaseerd op de waardering van de beleggingsportefeuille zoals vastgesteld in de bijeenkomst van het Valuation Committee op 4 januari 2017.

### Bepaling unitwaarde voor jaarrekening

De unitwaarde voor jaarrekening is gebaseerd op de meest recente waarderinginformatie van de beleggingsportefeuille zoals beschikbaar tijdens het opmaken van het jaarverslag.

### Ontwikkeling cumulatief rendement



## 4 Verslag van de beheerder

### 4.1 Marktontwikkelingen

De bezettingsgraad en daarmee de huuropbrengsten van kantoorgebouwen in Europa verbeterden in 2016 mede dankzij het economische herstel en omdat de nieuwbouw van kantoren nog beperkt is. Daarnaast wordt een deel van de leegstaande gebouwen getransformeerd in appartementen.

De gemiddelde huizenprijzen in Europa stijgen door het economische herstel en de historische lage hypotheekrente.

Na het faillissement van de winkelketens V&D en Macintosh in december 2015 deed zich in 2016 nog een aantal faillissementen voor zoals Perry Sport, MS Mode, McGreggor, Scheer&Foppen en Mitra. De winkelruimte die hierdoor op goede locaties beschikbaar kwam werd al snel weer verhuurd aan (internationale) winkelketens zoals Zara, Decathlon, Hudson's Bay en Topshelf.

De logistieke markt profiteert van de groeiende vraag naar distributieruimte en dan vooral de vraag naar logistieke centra met een oppervlak groter dan 10.000 m<sup>2</sup>. De toegenomen vraag naar opslagruimte wordt voornamelijk verklaard door het groeiende aantal internetverkoop. Deels wordt de vraag ingevuld door bestaande ruimte te huren en deels door nieuwbouw te plegen. Vooral in Zuidoost Engeland begint schaarste te ontstaan waardoor de huren stijgen.

De onverwachte uitkomst van het Brexit-referendum aan het einde van het tweede kwartaal had een grote impact op de vastgoedmarkt. Het Britse pond daalde in waarde en bij een aantal Britse vastgoedfondsen voor particuliere beleggers ontstond een piek aan verkooporders. In de maand september kalmeerde de markt door het besef dat de daadwerkelijke Brexit pas over enkele jaren plaatsvindt en door het nieuws dat de economie vooralsnog geen directe schade lijkt te ondervinden van de uitkomst van het referendum. Naar verwachting zal deze onzekerheid voortduren zolang weinig bekend is over de definitieve status van het Verenigd Koninkrijk (VK) buiten de EU.

De vraag van beleggers naar Europees vastgoed lag net als in 2015 op een hoog niveau. Toch was het transactievolume iets lager dan in dezelfde periode vorig jaar door de daling van het transactievolume in het VK voorafgaand en na het Brexit-referendum. In andere delen van Europa, zoals Scandinavië en Nederland bereikte het transactievolume echter een recordniveau.

### 4.2 Gevoerd beleid

Het fonds belegt in niet-beursgenoteerde onroerend goed fondsen.

#### *Investeringen*

De gunstige omstandigheden in de vastgoedmarkt bieden kansen om tegen gunstige voorwaarden te verkopen. Frogmore en Carlyle III verkochten in het eerste halfjaar vooruitlopend op het Brexit-referendum met succes een aantal gebouwen in het VK. De Duitse woningfondsen IWF1 en IWF2 verkochten in het tweede halfjaar 2016 de gehele vastgoedportefeuille door middel van een competitief biedingsproces.

TREF committeerde € 130 miljoen aan een Nederlands en een Brits woningfonds, een Scandinavisch commercieel vastgoedfonds en een Paneuropees kantoren- en winkelfonds.

#### *Desinvesteringen*

De belegging 'Zuidtoren' in Hoofddorp werd verkocht in 2016 waardoor ruim € 10 miljoen aan waarde werd gerealiseerd.

#### *Risicoprofiel*



TREF streeft op lange termijn naar een evenwichtige verdeling per risicocategorie: 40% Core, 40% Value Add en 20% Opportunistic. Per 31 december 2016 heeft TREF 68% van de portefeuille in de categorie Core, 25% in Value Add en 7% in Opportunistic.

#### *Liquiditeit*

Per ultimo 2016 bedroeg de kaspositie van TREF € 78 miljoen. Deze kaspositie zal conform het liquiditeitsbeleid worden gebruikt voor:

- Contractuele verplichtingen: € 128 miljoen aan uitstaande commitments. Deze commitments zullen naar verwachting de komende drie tot vier jaar opgevraagd worden.
- Werkkapitaal voor de doorrol van valutatermijncontracten: € 3 miljoen.
- Uitkering in 2017 van het cashdividend over boekjaar 2016.
- Handhaving van een gemiddelde loan-to-value ratio van TREF lager dan 45% (inclusief kas).
- Uittredingsverzoeken: er zijn geen openstaande uittredingsverzoeken.

Deze kaspositie wordt aangewend conform het liquiditeitsbeleid van TREF zoals dit is vastgesteld door de participanten. In 2016 keerde TREF voor een totaalbedrag van € 20 miljoen aan dividend uit. Enkele participanten kozen voor dividendunits in plaats van een cashdividend.

#### *Valutabeleid*

TREF dekt de valutapositionen af van de fondsen die uitsluitend in het VK beleggen.

#### *Leverage*

De leverage van TREF daalde in 2016. De gemiddelde LTV-ratio van de fondsen daalde van 38% per ultimo 2015 naar 32% per jaareinde 2016.

## 4.3 Rendement

In 2016 behaalde het fonds een rendement van 12,2%.

De winkelcentra van CBRE Ibérica en CBRE Southern Europe, de Franse winkels van Grosvenor, de Nederlandse huurwoningen van Vesteda, Amvest en CBRE Dutch Residential en de Duitse huurwoningen van IWF1 en IWF2 behaalden in 2016 een bovengemiddeld rendement.

Na het Brexit-referendum is het Britse pond gedaald ten opzichte van de euro. TREF dekt het valutarisico van de fondsen die uitsluitend in het VK beleggen volledig af, waardoor deze beleggingen geen negatief valutaresultaat hadden. Het valutarisico wordt echter niet afgedekt bij fondsen die een deel van de portefeuille in het VK beleggen. Bij deze fondsen had de daling van het Britse pond wel een negatief effect op het beleggingsresultaat. In het vierde kwartaal is de koers van het Britse pond weer enigszins hersteld.

## 4.4 Vooruitzichten

#### *Markt*

De economische vooruitzichten voor Continentaal Europa in 2017 zijn goed en wijzen op een verdere voortzetting van de economische groei. Er is echter een aantal onzekerheden. Zolang nog weinig bekend is over de definitieve status van het VK buiten de EU zijn de economische vooruitzichten van dit land ook onzeker. Daar komt bij dat in 2017 in Duitsland, Frankrijk en Nederland landelijke verkiezingen plaatsvinden. De groeiende euroscepsis in deze landen is een risico voor de stabiliteit van de EU en de Eurozone.

#### *Fonds*

Het beleid en de strategie van het fonds worden in 2017 voortgezet.

## 4.5 Risicomanagement

### Financieel risicomanagement

De beheerder is verantwoordelijk voor het monitoren van de financiële, strategische en waarderingsrisico's van het fonds. De beheerder heeft daartoe verschillende risico's geïdentificeerd, waarvan voor dit fonds de belangrijkste zijn:

1. Marktrisico
2. Liquiditeitsrisico
3. Waarderingsrisico
4. Valutarisico
5. Renterisico
6. Concentratierisico

Per type financieel risico zijn risicomaatstaven in de vorm van restricties opgesteld om de risico's te kunnen beheersen. Deze restricties zijn opgenomen in de fondsmandaten waarbij de aard van de restricties afhankelijk is van de strategie van het fonds. Alle restricties worden waar mogelijk dagelijks gemonitord door de beheerder en door Citibank die onafhankelijk opereert als bewaarder. Citibank is als bewaarder aangesteld naar aanleiding van de AIFM richtlijn die beheerders verplicht een onafhankelijk orgaan de monitoring uit te laten voeren. Indien overschrijdingen van de restricties zich voordoen wordt dit gelijk met de relevante stakeholders opgenomen waarbij acties worden bepaald om de overschrijdingen zo snel mogelijk op te lossen. Alle overschrijdingen en waarschuwingen worden periodiek gerapporteerd aan alle stakeholders inclusief het management. Hieronder volgt een beschrijving van de doelstellingen en het beleid van het fonds op het gebied van risicobeheer inzake het gebruik van financiële instrumenten bij het beheer van risico's. Daarnaast worden de maatregelen gegeven die zijn getroffen ter beheersing van de risico's.

#### *Marktrisico*

Marktrisico is het risico dat de beleggingen van het fonds in waarde dalen als gevolg van marktbevingen.

De marktwaarde van vastgoed is nauw gerelateerd aan stijgingen en dalingen van de leegstand en veranderingen in marktsentiment op de vastgoedmarkten. Deze gevoeligheid is groter naarmate meer vreemd vermogen aan de portefeuille wordt toegevoegd.

Het fonds gebruikt verschillende methoden om het marktrisico te monitoren en te beheersen. Zo wordt een watchlist bijgehouden met daarop de vastgoedfondsen die speciale aandacht vereisen. Ontwikkelingen van fondsen op de watchlist worden op kwartaalbasis gedeeld met de participanten in het fonds.

#### *Liquiditeitsrisico*

Liquiditeitsrisico betreft het risico dat een belegging niet binnen een redelijke termijn verkocht kan worden en/of alleen tegen een prijs lager dan de meest recent geïndiceerde waarde. In het algemeen geldt dat liquiditeit verslechtert wanneer de markt onder druk staat.

Vastgoed is een minder liquide beleggingscategorie. Het fonds heeft daarom een helder liquiditeitsbeleid dat de prioritering bij de aanwending van vrije kasstromen regelt. Het liquiditeitsbeleid bestaat uit de volgende onderdelen:

- Nakoming van alle nog uitstaande investeringsverplichting (inclusief het benodigde werkkapitaal)
- Beschikken over voldoende kapitaal ter dekking van mogelijke verliezen op valutatermijncontracten
- Reservering van kapitaal voor het jaarlijkse dividend in contanten
- Oormerken van kapitaal voor de jaarlijkse uittredingsreserve
- Aanwending van kapitaal zodat het fonds blijft voldoen aan de gestelde portefeuille restricties
- Voldoen aan openstaande uittredingsverzoeken van participanten
- Het doen van nieuwe investeringen

*Waarderingsrisico*

Waarderingsrisico heeft betrekking op het risico dat de taxatiewaarde op de waardebepalingsdatum geen juiste weergave is van de marktprijs die gerealiseerd zou kunnen worden.

Onafhankelijke taxateurs waarderen de vastgoedbeleggingen van de externe vermogensbeheerders minstens één keer per jaar. De onafhankelijke accountants van deze vastgoedfondsen beoordelen de jaarrekeningen van de fondsen van de externe vermogensbeheerders jaarlijks.

De fondsbeheerder deelt jaarlijks de waarderingsgrondslagen de vastgoedfondsen waarin wordt belegd met de participanten.

In het geval de beheerder van mening is dat de waarde die door de externe vermogensbeheerder wordt gerapporteerd geen juiste weergave van de marktwaarde is, past zij de waarde aan via een besluit van de Valuation Committee van TKPI.

*Valutarisico*

Het valutarisico betreft het risico van negatieve beleggingsresultaten die ontstaan doordat in niet-euro landen wordt belegd. Door veranderingen in de wisselkoers kunnen verliezen ontstaan. Het fonds dekt daarom het valutarisico volledig af van de vastgoedfondsen die slechts exposure hebben naar één vreemde valuta (Britse pond) en ook in deze vreemde valuta (Britse pond) rapporteren. Zij gebruikt daarvoor valutatermijncontracten.

*Renterisico*

Renterisico heeft betrekking op negatieve koersontwikkelingen als het gevolg van een beweging in de markttrente.

De vastgoedfondsen waarin wordt belegd gebruiken in voorkomende gevallen leningen met een variabele rente. Zij dekken het renterisico veelal af met rentederivaten. De fondsmanager monitort de effectiviteit van het rente-afdekkingsbeleid van de externe vermogensbeheerders waarmee wordt belegd.

*Concentratierisico*

Concentratierisico betreft het risico dat een (te) groot deel van het fondsvermogen in een klein aantal investeringen is belegd waardoor het rendement (sterk) afhankelijk kan worden van het rendement van deze kleine groep investeringen.

Het fonds tracht dit risico te beheersen door het belegde vermogen te spreiden naar landen, sectoren en over drie risico categorieën:

- 40% Core beleggingen
- 40% Value Add beleggingen
- 20% Opportunity beleggingen

De maximale afwijking per risico categorie is vastgesteld op 20 procentpunten. Daarnaast is de omvang van de Opportunity portefeuille gemaximeerd op 20% van de totale portefeuille. Als het fonds in overtreding is met één van de restricties zal de fondsmanager naar bevinding van zaken actie ondernemen zodat de overtreding zo spoedig als redelijkerwijs mogelijk wordt verholpen.

Het fonds belegt in de meeste gevallen in minderheidsbelangen in vastgoedfondsen die door externe vermogensbeheerders worden beheerd. Deze aanpak heeft een positieve invloed op de spreiding en liquiditeit van het fonds. Als te veel naar één manager is gealloceerd, zullen passende maatregelen worden getroffen om de allocatie af te bouwen en het concentratierisico te laten dalen.

De hiergenoemde risico's hadden geen significante impact op de financiële positie c.q. resultaten in 2016.

*Financiële instrumenten*

Het fonds belegt in niet-beursgenoteerde onroerend goed fondsen. Het fonds maakt daarnaast gebruik van afgeleide financiële instrumenten zoals valuta termijncontracten.

Afgeleide financiële instrumenten bevatten rechten en verplichtingen, waardoor één of meer van de financiële risico's waaraan de onderliggende primaire financiële instrumenten (beleggingen) onderhevig zijn, tussen partijen worden overgedragen. Zij leiden niet tot overdracht van het onderliggende primaire

financiële instrument bij het aangaan van de overeenkomst en overdracht behoeft ook niet altijd plaats te vinden bij expiratie van de overeenkomst.

Een voorbeeld van een afgeleid financieel instrument is een termijncontract. De overgedragen financiële risico's zijn de prijsrisico's van de onderliggende markten.

Valutarisico's worden conform het beleggingsbeleid van het fonds afgedekt door middel van valutatermijncontracten. De valutatermijncontracten betreffen over-the-counter contracten.

In het algemeen zijn de volgende risico's verbonden aan het gebruik van financiële instrumenten:

- Door marktwerking kan de waarde van het financiële instrument veranderen. Financiële instrumenten binnen het fonds worden echter toegepast om juist een bepaalde marktexposure te verkrijgen. Schommelingen in de waardering van het financiële instrument worden dan niet als een risico gezien zolang het financiële instrument binnen het beleggingsuniversum valt. Op dagbasis wordt gemonitord of het financiële instrument ook aan de gestelde beleggingsuniversum voldoet.
- Het risico dat een positie in afgeleide financiële instrumenten niet tijdig tegen een redelijke prijs geliquideerd kan worden. Bij de keuze voor een financieel instrument wordt de liquiditeit mee genomen in de afweging welk financieel instrument het beste kan worden gebruikt. De liquiditeit van financiële instrumenten wordt tevens meegenomen in de bepaling van de omvang die wordt ingenomen. Het mogelijke liquiditeitsrisico wordt gereduceerd door een financieel instrument met verschillende looptijden te nemen waarin de posities relatief groot zijn.
- Het risico dat betrokken partijen van een afgeleid financieel instrument in faillissement of surseance van betaling geraken, nalatig zijn, frauduleus handelen of een tegenpartij in gebreke blijft. Voor de financiële instrumenten geldt het tegenpartijenbeleid. Tegenpartijen moeten voldoen aan strenge criteria zoals bijvoorbeeld een minimale hoge credit rating om als tegenpartij in aanmerking te komen.

De waardering van de financiële instrumenten is gebaseerd op de actuele waarde zijnde de marktwaarde van deze instrumenten per balansdatum. Op basis van marktontwikkelingen en/of nieuwe informatie kan de waarde van de financiële instrumenten en daarmee de waardering van het fonds nadien stijgen of dalen. Het na balansdatum stijgen of dalen van de waardering van financiële instrumenten en daarmee stijgen of dalen van de waardering van het fonds is een inherent beleggingsrisico.

### **Operationeel risicomanagement**

Het beheersen van risico's is integraal onderdeel van de bedrijfsvoering van TKPI. Hiervoor is het operationeel risicomanagement ingericht binnen TKPI. Centraal hierbij is de risico-inschatting van TKPI zelf, de Risk Control Self Assessment (RCSA), van de operationele processen van TKPI, inclusief de uitbestede processen. De RCSA wordt enerzijds gevoed uit de permanente bewaking van de procesuitvoering en anderzijds uit de risicomanagementcyclus binnen TKPI. In de RCSA wordt de effectiviteit van de beheersmaatregelen bij uitbestedingspartners beoordeeld, op basis van assurance rapportages van deze partijen.

De RCSA leidt tot de identificatie van risico's en inzicht in de mate waarin deze risico's zijn afgedekt. De onderkende risico's worden bewaakt door middel van risicomanagementsystemen en door interne beheersmaatregelen.

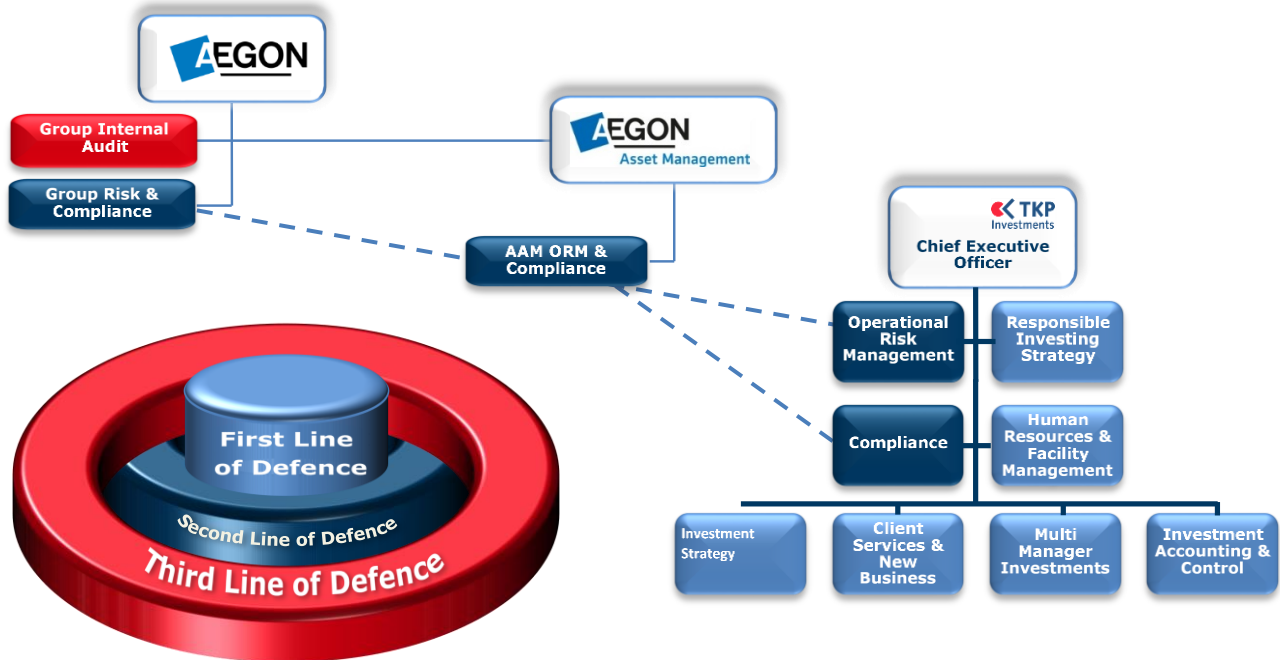
De financiële verslaggevingrisico's en controledoelstellingen ten aanzien van de betrouwbaarheid van de financiële rapportages van de fondsen zijn een expliciet onderdeel van het risicomanagementsysteem. De opzet, het bestaan en de werking van de interne beheersmaatregelen voor deze risico's zijn beschreven in het ISAE3402 Type II rapport van TKPI. Deze beheersmaatregelen hebben betrekking op de diverse onderdelen van de bedrijfsvoering van TKPI zoals het uitvoeren van strategische advisering, beheren van het vermogen en het beheren van de fondsen inclusief compliance monitoring en rapportages, het aanstellen en monitoren van de externe vermogensbeheerders en diverse andere aandachtsgebieden binnen TKPI. Dit ISAE 3402 rapport is voorzien van een Assurance verklaring van een onafhankelijke accountant met een oordeel over de effectiviteit van de beheersmaatregelen en de mate waarin de beschreven controledoelstellingen worden behaald.

Ten aanzien van financiële verslaggevingsrisico's geven de interne risicobeheersings- en controlesystemen van TKPI voldoende waarborging dat de financiële verslaggeving geen onjuistheden van materieel belang bevat en dat de risicobeheersings- en controlesystemen in het verslagjaar naar

behoren hebben gewerkt. De werking van de risicobeheersings- en controlesystemen is getoetst als onderdeel van de ISAE3402 controle.

#### *Inrichting operationeel risicomanagement beheerder*

Om de klanten van TKPI te verzekeren dat de TKPI organisatie 'in control' is, is het risicomanagement ingericht op basis van het 'Three Lines of Defence' model. Het model verdeelt het geheel aan instrumenten en maatregelen dat nodig is om 'in control' te kunnen zijn over drie lagen in de organisatie.



#### *First Line of Defence*

De lijnorganisatie vormt de eerste lijn waar de primaire bedrijfsprocessen worden uitgevoerd. Logischerwijs is een groot deel van de risicobeheersmaatregelen ingebed in deze processen. Hierdoor kan met een hoge mate van waarschijnlijkheid worden verwacht dat processen goed worden uitgevoerd. Veel gebruikte middelen zijn bijvoorbeeld functiescheiding en het vier-ogen principe. Het controleren van posities en de bijbehorende beleggingsrisico's vindt plaats op het niveau van de totale klantportefeuilles, de beleggingsportefeuilles en de individuele externe vermogensbeheerders.

#### *Second Line of Defence*

De tweede lijn heeft als taak het toetsen, adviseren en ondersteunen van de lijnorganisatie. Deze bewaakt ook of het management zijn verantwoordelijkheden daadwerkelijk neemt. De tweede lijn wordt gevormd door Operational Risk Management (ORM) en Compliance. De afdeling is verantwoordelijk voor het identificeren, vastleggen en monitoren van risico's in de bedrijfsprocessen. Door middel van risicoanalyses en het adviseren van de lijnorganisatie worden processen zodanig bijgestuurd dat de risico's worden beheerst. Ook houdt deze afdeling toezicht op de risicomanagement activiteiten die in de lijnorganisatie zijn belegd.

#### *Third Line of Defence*

Ten slotte bestaat binnen de organisatie een functie die over de eerste en tweede lijn een objectief, onafhankelijk oordeel velt. Deze functie is de derde lijn, die volledig los van alle andere organisatieonderdelen opereert. Binnen Aegon vormt Internal Audit de Third Line of Defence. Deze afdeling is volledig onafhankelijk van ieder bedrijfsproces. Internal Audit heeft het mandaat om alle processen binnen TKPI te beoordelen.

*Operationele risico's fonds*

Op basis van de RCSA zijn de risico's in kaart gebracht. Met behulp van een effectieve set aan beheersmaatregelen is geborgd dat de risico's (de kans van optreden vermenigvuldigd met de impact indien het risico zich voordoet) binnen de gestelde risicotolerantie voor het operationeel risico vallen. De belangrijkste operationele risico's en de risicobeheersing ten aanzien van de multi-manager fondsen zijn:

- Niet adequaat selecteren van de externe managers met als gevolg dat managers worden aangesteld die niet aan de verwachtingen voldoet en onvoldoende performance realiseren of incidenten veroorzaken. Dit kan leiden tot operationele verliezen en reputatieschade.

*Beheersmaatregelen*

Het Risico's met betrekking tot het selecteren van externe managers worden beheerd door een robuust en intensief selectieproces gericht op het aanstellen van kwalitatief goede managers per (sub)beleggingscategorie wereldwijd. Belangrijke selectiecriteria zijn: de gehanteerde beleggingsfilosofie, het beleggingsproces, personeel en organisatie, performance en spreidingsmogelijkheden. Er bestaan strikte procedures ten aanzien van vastlegging van de uitkomsten van het due diligence onderzoek naar externe managers en het bijbehorende oordeel, het bekrachtigen van geselecteerde managers in het portefeuillemanageroverleg en autorisatie van de manager Alternative Investments en de Chief Investment Officer (CIO). Daarnaast wordt het proces, voordat het contract getekend wordt, getoetst door Operational Risk Management.

- Niet adequaat opstellen en afsluiten van contracten (Investment Management Agreement of IMA) met als gevolg dat juridische waarborgen ontoereikend zijn en dat onvoldoende inzicht is in de prestaties (kwalitatief en kwantitatief) van de manager om goed te kunnen bijsturen. Dit kan leiden tot operationele verliezen en reputatieschade.

*Beheersmaatregelen*

Risico's met betrekking tot het afsluiten van contracten met externe managers worden beheerd doordat contracten door ter zake deskundige advocaten worden opgesteld op basis van standaard contracten. Daarnaast wordt dit proces getoetst door Operational Risk Management en wordt de IMA altijd getoetst door de juridische afdeling.

- Onvoldoende betrouwbare procesuitvoering door de externe managers met als gevolg onvoldoende performance, incidenten en gebrek aan transparantie. Dit kan leiden tot operationele verliezen en reputatieschade.

*Beheersmaatregelen*

Risico's worden beheerd door monitoring door de Fund administrator (Citibank), de afdeling Operations en de afdeling Portefeuille Implementatie. Dit betreft onder andere controles op de uitvoering van de externe managers (kwalitatief/kwantitatief), compliance breaches en fee-nota's. Portefeuillemanagers volgen de prestaties van de externe managers continu op basis van portefeuille-informatie, bedrijfsnieuws, attributieanalyses en risico- en rendementsmaatstaven. Daarnaast is er een helder ontslagbeleid op basis van kwalitatieve en kwantitatieve criteria.

Bovengenoemde beheersmaatregelen zijn onderdeel van de ISAE verklaring en worden jaarlijks getoetst als onderdeel van de ISAE 3402 controle.

**Wet- en regelgeving**

Juridische en compliance risico's zijn onder andere verliezen door juridische aansprakelijkheid, inadequate juridische documentatie en afbreuk aan reputatie of integriteit doordat het fonds of haar beheerder niet voldoet aan wet- en regelgeving en/of interne regels of doordat ontwikkelingen in van toepassing zijnde wet- en regelgeving te laat worden geïdentificeerd. Dit wordt bijgehouden door de juristen van TKPI en de juristen van Aegon Asset Management. Daarnaast wordt in voorkomende gevallen extern advies ingewonnen over nieuwe regelgeving en worden overeenkomsten opgesteld door gerenommeerde partijen.

### Verankering in de organisatie

Bij de beheerder is veel aandacht voor houding en gedrag ten aanzien van risicomanagement en compliance, de zogenoemde soft controls.

Het beleid is erop gericht dat de beheerder zich houdt aan wettelijke, bestuursrechtelijke en maatschappelijke normen. Hierbij geldt dat inbreuk of de schijn van inbreuk op de geldende wet- en regelgeving het vertrouwen schaadt of kan schaden:

- bij uitvoering van financiële diensten en de daaruit voortvloeiende verplichtingen naar klanten van de beheerder;
- in de financiële markten waarin de beheerder werkzaam is.

Aan de naleving van externe regelgeving, is mede vorm gegeven door het opstellen van interne regelgeving. De diverse regelingen die voor de beheerder en/of haar medewerkers van toepassing zijn, staan vermeld op het intranet en zijn beschikbaar voor alle medewerkers.

De klant staat centraal in de dienstverlening en de know-your-customer regels werden bij de beheerder al toegepast voordat ze in wetgeving werden vastgelegd en informatieverstrekking krijgt veel aandacht, bijvoorbeeld in de vorm van klantrapportages op maat.

Om het vertrouwen in de financiële markten te behouden hanteert de beheerder verschillende procedures die er bijvoorbeeld op gericht zijn om belangenconflicten te voorkomen en om te borgen dat er geen klanten met een verhoogd integriteitsrisico (bijvoorbeeld op witwassen of financiering van terrorisme) binnenkomen.

Daarnaast hanteert de beheerder procedures die borgen dat voldaan wordt aan (internationale) sanctieregelgeving. Sancties kunnen bijvoorbeeld betrekking hebben op bepaalde personen van wie tegoeden bevroren moeten worden of aan wie geen financiële diensten geleverd mogen worden. Ook kunnen sancties inhouden dat geen investeringen gedaan mogen worden in bepaalde gebieden en/of instrumenten. Wanneer er nieuwe sancties worden uitgevaardigd of bestaande sancties worden gewijzigd, geeft Compliance functie deze informatie zo snel mogelijk door aan de relevante afdelingen die dit doorvoeren in de portefeuilles.

Belangrijk onderdeel van de organisatorische verankering van risicomanagement en compliance is onder andere het creëren van bewustzijn omtrent de relevante wet- en regelgeving en het monitoren van processen en procedures. Door interne richtlijnen, pre-employment screening, gedragscodes, e-learning modules voor alle medewerkers en maatregelen in het klantacceptatieproces wordt het integriteitsrisico van de beheerder beheerst. De Compliance functie speelt een belangrijke rol in het creëren van de gewenste mate van bewustzijn.

TKPI is via Aegon Asset Management vrijwillig aangesloten bij de Dutch Fund and Asset Management Association (DUFAS) en houdt zich aan de DUFAS 'Code Vermogensbeheerders'. Ook voldoet TKP Investments vrijwillig aan de Global Investment Performance Standards (GIPS). Deze GIPS verificatie van de beleggingsfondsen van TKP Investments wordt jaarlijks door een extern accountantsbureau uitgevoerd. Dit wordt sinds het jaar 2000 verricht met een positief eindoordeel. TKP Investments voldoet hiermee aan volgens GIPS gestelde verplichtingen en dit onderstreept de betrouwbaarheid van de performancemeting van onze beleggingsfondsen.

### Veranderingen risicomanagementsysteem

In het afgelopen boekjaar zijn een aantal wijzigingen doorgevoerd in het risicomanagementsysteem waarvan de meest significante zijn:

- Het ISAE 3402 controleraamwerk is gerationaliseerd, waarbij vanuit de waardeketen geredeneerd een compacte en effectieve set aan beheersdoelstellingen en beheersmaatregelen is gedefinieerd. Dit heeft geen afbreuk gedaan aan de beheersing van de operationele risico's van het fonds.
- De afdeling Operational Risk Management & Compliance is uitgebreid.

### Toelichting beloning

TKPI heeft een modern beoordelings- en beloningssysteem. Aan het begin van het jaar worden per medewerker de doelstellingen vastgesteld. Bij de beoordeling over een jaar wordt vastgesteld in hoeverre deze doelstellingen zijn bereikt, waarbij dit, als de medewerker zijn maximumsalaris nog niet heeft bereikt, ook van invloed is op het salaris van het volgende jaar.



Het beloningsbeleid is erop gericht om, rekening houdend met de beloning bij concurrenten, hoog gekwalificeerde professionals te behouden en, indien nodig, aan te kunnen trekken.

Het vaste inkomen van medewerkers bij TKPI bestaat uit het maandsalaris, een flexbudget (o.a. vakantiegeld en 13e maand), pensioenopbouw en overige secundaire arbeidsvoorwaarden die gebruikelijk zijn in de Nederlandse markt.

Een deel van de medewerkers binnen TKPI komt in aanmerking voor variabele beloning. Dit vormt een integraal onderdeel van het totale arbeidsvoorwaardenpakket. Voor de berekening van het jaarlijkse budget voor variabele beloning wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde bonuspoolmethodiek. Hierbij wordt de hoogte van de pool (met andere woorden het budget) berekend door de behaalde bedrijfsresultaten af te zetten tegen vooraf gestelde doelen. Gekeken wordt naar een mix van lange en korte termijn fondsprestaties, klanttevredenheid, winstgevendheid, verkoopcijfers, risicomanagement en Aegon N.V. bedrijfsprestaties. De toekenning van variabele beloning, binnen dit budget, vindt plaats op basis van individuele prestaties. Zowel in de bonuspool als voor de toekenning van variabele beloning op individueel niveau bestaan de prestatie-indicatoren maximaal voor 40% uit niet voor risico gecorrigeerde financiële prestatie-indicatoren en voor ten miste de helft uit niet-financiële indicatoren.

Verder kunnen medewerkers, die niet in aanmerking komen voor variabele beloning, onder strikte voorwaarden een gratificatie toegekend krijgen.

De voorwaarde bij variabele beloning is dat deze niet conflicteert met het belang van de klanten van TKPI. Het beloningsbeleid is zo ingericht dat het interessant is voor medewerkers om voor langere tijd bij TKPI te werken. Dit (variabele) beloningsbeleid voldoet aan de maatschappelijke normen, codes en (inter)nationale regelgeving.

Op basis van de AIFMD-selectiecriteria zijn 8 posities aangemerkt als Identified Staff. Dit betreft de volledige directie (4 personen) en 4 overige Identified Staff. Wat betreft het in aanmerking komen voor een bepaald vast inkomen en variabele beloning wordt geen onderscheid gemaakt tussen Identified Staff en overige medewerkers. Op het gebied van persoonlijke doelstellingen en uitbetaling van variabele beloning gelden wel andere regels. De persoonlijke doelstellingen van Identified Staff worden vooraf beoordeeld op de mate van risicobeheersing en, indien nodig, hierop aangepast. Daarnaast wordt bij Identified Staff variabele beloning niet in één keer in contanten uitbetaald. De eerste 40% of 60% wordt direct na het prestatiejaar uitbetaald, waarvan de ene helft in contanten en de andere helft in instrumenten. De overige 60% of 40% wordt in gelijke delen over de drie jaren erna uitbetaald, eveneens bij ieder deel de ene helft in contanten en de andere helft in instrumenten, de zogenoemde phantom shares. Voordat ieder van deze delen wordt uitbetaald, wordt vastgesteld of er nog feiten zijn op basis waarvan de variabele beloning naar beneden moet worden bijgesteld. De phantom shares zijn gekoppeld aan de fondsprestaties van de belangrijkste fondsen van de beheerder. De shares worden na toekenning een jaar vastgehouden voordat deze worden afgerekend en aan de medewerker in contanten worden uitbetaald.

De totale beloning inclusief sociale lasten die TKPI heeft betaald aan het personeel en tijdelijke externe medewerkers bij TKPI (2016: 134 personen - 101 FTE, 2015: 105 personen - 87 FTE) in het boekjaar 2016 bedraagt € 12,0 miljoen (2015: € 10,3 miljoen). Van deze beloning bedraagt € 1,2 miljoen (2015: € 1,0 miljoen) een variabele beloning.

De vaste beloning van de directie in het boekjaar 2016 is € 1,0 miljoen (2015: € 1,0 miljoen) en de variabele beloning van de directie is € 0,3 miljoen (2015: € 0,3 miljoen). De vaste beloning van de overige Identified Staff in het boekjaar 2016 is € 0,5 miljoen (2015: € 0,5 miljoen) en de variabele beloning van de overige Identified Staff is € 0,2 miljoen (2015: € 0,1 miljoen). TKPI heeft geen personeel in dienst dat buiten Nederland werkzaam is.

Het personeel houdt geen belangen in het fonds, dus het fonds heeft geen rendementen uitgekeerd aan het personeel.

De beloningen voor de medewerkers zijn mede voor werkzaamheden die rechtstreeks voor klanten worden uitgevoerd. Daarnaast zijn de medewerkers niet direct werkzaam voor 1 of meerdere fondsen, maar is dit afhankelijk van een set van variabelen waaronder beursfluctuaties, manager performance etc. Aangezien de informatie voor toerekening naar individuele fondsen niet onmiddellijk beschikbaar is, zijn de beloningen niet toegerekend aan de individuele fondsen.



Er zijn geen medewerkers waarvan de totale beloning per jaar meer dan € 1 miljoen bedraagt.

De beheerder krijgt geen vergoeding voor het beheer naast de vastgestelde management fee als percentage van het beheerde vermogen. Er is dus geen sprake van carried interest.

## 4.6 Maatschappelijk verantwoord beleggen

### **Inleiding**

TKPI heeft de overtuiging dat het integreren van Environmental, Social en Governance (ESG) aspecten in het beleggingsproces bijdraagt aan een beter risico-rendementsprofiel van de beleggingen. Voor de niet-beursgenoteerde onroerend goed beleggingen is TKPI aangesloten bij GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark). Dit is een wereldwijd initiatief voor het meten van de duurzaamheid van vastgoedportefeuilles en het verbeteren van deze duurzaamheid. De directie van TKPI ontvangt jaarlijks de resultaten waarbij tevens het beleid van het komende jaar en de langere termijn wordt vastgesteld.

### **Beleggingen in vastgoed en GRESB**

De gewogen gemiddelde score van de fondsmanagers van TREF is goed voor een zogenaamde 'Green Star'. Dit betekent dat op zowel beleidsmatig gebied als de implementatie van het beleid voldaan wordt aan de meerderheid van de optimale aanbevelingen. Voorbeelden zijn het opnemen van een uitgebreide checklist van duurzaamheidsrisico's bij acquisities (zoals klimaatrisico's), verlagen van energieverbruik en het integreren van duurzaamheid in de gehele organisatie (middels doelstellingen en beloningen).

In 2016 is vooral veel aandacht geweest voor het integreren van duurzaamheidscriteria in het investeringsproces. Bij het beoordelen van nieuwe fondsen wordt op een zo objectieve manier vastgesteld hoe een fonds op duurzaamheid presteert. Wanneer dit onvoldoende is, wordt de kans kleiner dat het fonds in aanmerking komt voor een investering. Het is de overtuiging van TKPI dat duurzame fondsen een beter rendement risicoprofiel hebben.

### **Vooruitblik**

Het komende jaar zal in de engagement met fondsmanagers vooral nadruk gelegd worden op het verbeteren van de kwaliteit van de ESG data die de fondsmanagers aanleveren. Op die manier kan inzichtelijk worden gemaakt wat de totale ecologische voetafdruk is van de TREF fondsen.

Groningen, 24 maart 2017

TKP Investments B.V.

R. van Wijk-Russchen RBA

drs. C. Luning RBA

## 5 Jaarrekening

### 5.1 Balans

<b>Balans (na verwerking resultaatbestemming)</b>			
<i>(bedragen x € 1000)</i>			
		<b>31-12-2016</b>	<b>31-12-2015</b>
<b>Activa</b>			
<u>Beleggingen</u>			
Onroerend goed (fondsen)	[1]	828.174	701.164
Valutatermijncontracten	[2]	8	2.526
Totaal beleggingen		828.182	703.690
Liquide middelen	[4]	57	28
Vorderingen	[5]	78.977	108.216
<b>Totaal activa</b>		<b>907.216</b>	<b>811.934</b>
<b>Passiva</b>			
Fondsvermogen participanten	[6]	905.054	811.868
<u>Beleggingen</u>			
Valutatermijncontracten	[2]	2.125	2
Totaal beleggingen		2.125	2
<u>Kortlopende schulden</u>			
Schulden uit hoofde van beleggingsactiviteiten	[7]	37	64
Totaal kortlopende schulden		37	64
<b>Totaal passiva</b>		<b>907.216</b>	<b>811.934</b>

[.] de bij de posten vermelde nummers verwijzen naar de toelichting op de balans en de winst- en verliesrekening

## 5.2 Winst- en verliesrekening

<b>Winst- en verliesrekening</b>		
<i>(bedragen x € 1.000)</i>		
	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Dividenden	28.378	15.888
Interest	-20	19
Overige opbrengsten	2	2
	<hr/>	<hr/>
Direct beleggingsresultaat	28.360	15.909
Waardeveranderingen van beleggingen [9]	71.484	60.136
	<hr/>	<hr/>
Indirect beleggingsresultaat	71.484	60.136
	<hr/>	<hr/>
<b>Totaal beleggingsresultaat</b>	<b>99.844</b>	<b>76.045</b>
<b>Totaal overig resultaat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Accountantskosten	-30	-15
Fiscale kosten	-37	-56
Kosten toezichthouders	-26	-33
Juridische kosten	-159	-32
Depositary fee	-136	-162
Administratie- en bankkosten	-1	-
Algemene kosten	-15	-
	<hr/>	<hr/>
<b>Som van de kosten</b> [10]	<b>-404</b>	<b>-298</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>Totaal</b>	<b>99.440</b>	<b>75.747</b>

[.] de bij de posten vermelde nummers verwijzen naar de toelichting op de balans en de winst-en-verliesrekening

### 5.3 Kasstroomoverzicht

<b>Kasstroomoverzicht</b>		
<i>(bedragen x € 1.000)</i>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Dividenden	28.033	16.635
Interest	-196	-9
Overige opbrengsten	2	2
<b>Ontvangsten uit hoofde van beleggingen</b>	<b>27.839</b>	<b>16.628</b>
Aankopen van beleggingen	-118.382	-35.606
Verkopen van beleggingen	54.532	84.531
Saldo aan- en verkopen van beleggingen	-63.850	48.925
Afwikkeling valutatermijncontracten	13.182	-7.514
Uitgaven en verrekeningen inzake kosten	-649	-122
<b>Kasstroom uit beleggingsactiviteiten</b>	<b>-23.477</b>	<b>57.917</b>
Stortingen	13.856	167.010
Onttrekkingen	-111	-134.504
Uitgekeerde dividenden	-20.000	-22.000
<b>Netto kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>-6.254</b>	<b>10.506</b>
<b>Netto kasstroom</b>	<b>-29.731</b>	<b>68.423</b>
Liquide middelen begin boekjaar	107.854	39.431
Liquide middelen einde boekjaar	78.124	107.854
<b>Mutatie liquide middelen</b>	<b>-29.731</b>	<b>68.423</b>

<b>Specificatie liquide middelen vanuit kasstroomoverzicht</b>		
<i>(bedragen x € 1.000)</i>	<b>31-12-2016</b>	<b>31-12-2015</b>
Rekening-courant met Stichting TKP Pensioen Treasury	78.067	107.826
Liquide middelen	57	28
<b>Totaal liquide middelen</b>	<b>78.124</b>	<b>107.854</b>

## 5.4 Toelichting op de balans en winst- en verliesrekening

### 1. Onroerend goed (fondsen)

<b>Mutatieoverzicht onroerend goed</b>		
<i>(bedragen x € 1.000)</i>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>Marktwaarde begin boekjaar</b>	<b>701.164</b>	<b>685.977</b>
Aankopen	118.382	35.606
Verkopen	-54.532	-84.531
Waardeveranderingen	63.161	64.112
<b>Marktwaarde einde boekjaar</b>	<b>828.174</b>	<b>701.164</b>

#### **Vaststelling portefeuillewaardering ten behoeve van unitwaarde voor unituitgifte**

Het Valuation Committee is op 4 januari 2017 bij elkaar gekomen en heeft tijdens deze vergadering alle beleggingen van het fonds beoordeeld. Niet in alle gevallen was de waardering of de inschatting daarvan per 31 december van de manager van de desbetreffende belegging beschikbaar. In principe wordt dan de meest recente waardering van de externe manager gevolgd, tenzij nadere informatie beschikbaar is. Deze nadere informatie (bijvoorbeeld door de manager uitgesproken prognoses en verwachtingen, maar ook onzekerheden met betrekking tot onder andere herfinanciering binnen de portefeuille) heeft het Valuation Committee beoordeeld en op grond daarvan besloten dit te verwerken in de waardering van de beleggingen.

#### **Vaststelling portefeuillewaardering ten behoeve van unitwaarde voor jaarrekening**

De portefeuillewaardering in de jaarrekening is vastgesteld op basis van de meest recente waarderingsinformatie van de beleggingen. Deze wijkt af van de waardering die is gehanteerd voor het vaststellen van de unitwaarde voor unituitgifte. In onderstaande tabel is weergegeven welke waarderingscorrectie op de portefeuille is gemaakt.

<b>Specificatie portefeuillewaardering</b>		
<i>(bedragen x € 1.000)</i>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>Portefeuillewaardering o.b.v. unitwaarde conform unituitgifte</b>	<b>822.272</b>	<b>696.796</b>
Mutatie op basis van meest recente waarderingsinformatie	5.902	4.368
<b>Portefeuillewaardering o.b.v. unitwaarde conform jaarrekening</b>	<b>828.174</b>	<b>701.164</b>

## 2. Valutatermijncontracten

Mutatieoverzicht Valutatermijncontracten		
(bedragen x € 1.000)	2016	2015
<b>Marktwaaarde begin boekjaar</b>	<b>2.524</b>	<b>-902</b>
Aankopen- en verkopen vreemde valuta op termijn	471.707	579.318
Expiraties	-484.890	-571.803
Waardeveranderingen	8.542	-4.089
<b>Marktwaaarde einde boekjaar</b>	<b>-2.117</b>	<b>2.524</b>

Specificatie valutatermijncontracten naar categorie				
(bedragen x € 1.000)	2016		2015	
	Exposure	Waarde	Exposure	Waarde
GBP	-50.453	-2.117	-65.696	2.524
<b>Totaal</b>	<b>-50.453</b>	<b>-2.117</b>	<b>-65.696</b>	<b>2.524</b>

De per balansdatum resterende looptijd van de valutatermijncontracten bedraagt maximaal 3 maanden.

## 3. Relevante risico's ten aanzien van de financiële instrumenten

### Marktrisico

Marktrisico is te omschrijven als het risico dat de waarde van een financieel instrument zal fluctueren als gevolg van veranderde economische, politieke of marktomstandigheden. Het risico dat wordt gelopen als gevolg van deze veranderingen wordt beperkt door de beleggingen in de portefeuille zoveel mogelijk te spreiden naar land en sectoren.

De portfolio's zijn samengesteld op basis van de volgende kenmerken:

Portfolioverdeling ultimo boekjaar					
(in %)	2016	2015	2014	2013	2012
Core	67,8	49,6	43,3	39,5	36,5
Value Add	25,5	39,6	41,2	43,9	45,1
Opportunity	6,7	10,8	15,5	16,6	18,4

### Core

Een fonds dat hoofdzakelijk belegt in inkomen genererende beleggingen. Het fonds heeft een geringe leverage, geen of zeer lage exposure naar ontwikkeling en genereert een groot gedeelte van haar totaal rendement uit inkomen.

### Value Add

Een fonds dat kan beleggen in elk type vastgoed en dat totaal rendement genereert uit een combinatie van inkomen en waardegroei. Het fonds kan gedeeltelijk alloceren naar ontwikkeling. Typisch voor deze fondsen is dat zij ook beleggen in vormen van actief beheer, zoals leegstand, herpositionering of

herontwikkeling met als doel rendementen te genereren door waarde toe te voegen aan het vastgoed. Het fonds maakt in beperkte mate gebruik van leverage (doelstelling max. 60%).

### Opportunity

Een fonds dat normaliter gebruik maakt van hoge leverage, een hoge exposure heeft naar ontwikkeling en andere vormen van actief beheer, en rendementen genereert voornamelijk in de vorm van waardegroei. Het fonds kan beleggen in iedere markt of sector en kan sterk gericht zijn op specifieke markten of vastgoedtypes.

De volgende portfolio rendementen zijn gebaseerd op de unitwaarde voor unituitgifte.

Portfolio rendementen ultimo boekjaar					
(in %)	2016	2015	2014	2013	2012
Core	12,63	9,20	10,08	2,11	1,79
Value Add	13,71	7,57	-0,40	-6,86	-9,50
Opportunity	2,99	25,27	11,54	-9,58	-19,91

Portefeuillesamenstelling naar land				
(bedragen x € 1.000)	31-12-2016	in %	31-12-2015	in %
Nederland	282.888	34,2	239.040	34,1
Duitsland	130.413	15,7	88.198	12,6
Verenigd Koninkrijk	108.125	13,1	129.084	18,4
Frankrijk	88.656	10,7	79.683	11,4
Portugal	62.879	7,6	49.643	7,1
Spanje	42.123	5,1	29.365	4,2
Zweden	25.779	3,1	26.466	3,8
Finland	21.846	2,6	15.467	2,2
Italië	21.434	2,6	10.649	1,5
België	12.837	1,5	6.918	1,0
Roemenië	12.097	1,5	12.423	1,8
Noorwegen	5.156	0,6	2.173	0,3
Tsjechië	4.255	0,5	3.301	0,5
Denemarken	3.985	0,5	3.546	0,5
Ierland	3.260	0,4	3.317	0,5
Polen	1.220	0,1	1.252	0,2
Hongarije	1.186	0,1	626	0,1
Zwitserland	35	0,0	11	0,0
<b>Totaal</b>	<b>828.174</b>	<b>100,0</b>	<b>701.164</b>	<b>100,0</b>

**Portefeuillesamenstelling naar sector**

<i>(bedragen x € 1.000)</i>	<b>31-12-2016</b>	<b>in %</b>	<b>31-12-2015</b>	<b>in %</b>
Woningen	262.724	31,7	194.451	27,7
Winkels	229.237	27,7	221.372	31,6
Parkeren	150.931	18,2	137.621	19,6
Kantoren	102.378	12,4	90.368	12,9
Industrieel/Logistiek	69.412	8,4	42.735	6,1
Hotels/Vrije Tijd Besteding	13.491	1,6	14.617	2,1
<b>Totaal</b>	<b>828.174</b>	<b>100,0</b>	<b>701.164</b>	<b>100,0</b>

**Renterisico**

Renterisico is het risico dat de waarde van een financieel instrument zal fluctueren als gevolg van veranderingen van de marktrente.

De vastgoedfondsen waarin wordt belegd gebruiken in voorkomende gevallen leningen met een variabele rente. Zij dekken het renterisico veelal af met rentederivaten. De fondsmanager monitort de effectiviteit van het rente-afdekkingsbeleid van de externe vermogensbeheerders waarmee wordt belegd.

**Valutarisico**

Valutarisico is het risico dat de waarde van een financieel instrument zal fluctueren als gevolg van valutawisselkoersen.

Het fonds belegt een deel in financiële instrumenten welke anders noteren dan euro en is als gevolg hiervan blootgesteld aan een valutarisico. Binnen het fonds wordt het directe valutarisico van het Britse pond met valutatermijncontracten naar de euro afgedekt.

**Samenstelling vermogen naar valuta**

<i>(bedragen x € 1.000)</i>	<b>31-12-2016</b>	<b>in %</b>	<b>31-12-2015</b>	<b>in %</b>
Euro	829.778	91,7	706.157	87,0
Britse pond	35.396	3,9	58.725	7,2
Zweedse kroon	32.342	3,6	42.058	5,2
Noorse kroon	5.026	0,6	1.985	0,2
Deense kroon	2.513	0,3	2.893	0,4
Zwitserse frank	-	-	51	0,0
<b>Totaal</b>	<b>905.054</b>	<b>100,0</b>	<b>811.868</b>	<b>100,0</b>

**Kredietrisico**

Kredietrisico is het risico dat een contractpartij van een financieel instrument niet aan haar verplichtingen zal voldoen, waardoor het fonds een financieel verlies te verwerken krijgt. Het fonds belegt, afgezien van korte termijn deposito's, niet in vastrentende financiële instrumenten en is hierdoor niet blootgesteld aan een significant kredietrisico.

**Liquiditeitsrisico**

Liquiditeitsrisico is het risico dat het fonds niet (tijdig) de mogelijkheid heeft de financiële middelen te verkrijgen die nodig zijn om aan de verplichtingen uit hoofde van de financiële instrumenten te voldoen. Vastgoed is een minder liquide beleggingscategorie. In de Terms & Conditions zijn door het fonds waarborgen opgenomen die het risico van een tekort aan liquiditeiten sterk beperken.



**Kasstroomrisico**

Kasstroomrisico is het risico dat toekomstige kasstromen verbonden aan een monetair financieel instrument zullen fluctueren in omvang. Het fonds belegt niet in financiële instrumenten waarvan de aan het fonds toekomende kasstromen afhankelijk zijn van een variabele rente. Het fonds is als gevolg hiervan niet blootgesteld aan een significant kasstroomrisico.

**4. Liquide middelen**

De liquide middelen bestaan uit aangehouden tegoeden bij ING en staan ter vrije beschikking van het fonds.

**5. Vorderingen**

<b>Specificatie vorderingen</b>		
<i>(bedragen x € 1.000)</i>	<b>31-12-2016</b>	<b>31-12-2015</b>
Belastingen	687	343
Rekening-courant met Stichting TKP Pensioen Treasury	78.067	107.826
Te vorderen interest	223	47
<b>Totaal</b>	<b>78.977</b>	<b>108.216</b>

**Rekening-courant met Stichting TKP Pensioen Treasury**

De vorderingen in rekening-courant met de Stichting TKP Pensioen Treasury bestaan uit uitgezette deposito's en vorderingen in rekening-courant. De vorderingen in rekening-courant met de Stichting TKP Pensioen Treasury staan niet volledig ter vrije beschikking.

De per balansdatum resterende gemiddelde looptijd van de hierin opgenomen deposito's (inclusief lopende rente) van € 40.510.766 bedraagt 1 maand. Ter beperking van het kredietrisico worden alleen deposito's aangegaan door de Stichting TKP Pensioen Treasury met tegenpartijen die voldoen aan de kredietwaardigheidscriteria op basis van een limitatieve lijst.

**6. Fondsvermogen participanten**

<b>Mutatieoverzicht fondsvermogen participanten</b>		
<i>(bedragen x € 1.000)</i>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>Stand begin boekjaar</b>	<b>811.868</b>	<b>725.616</b>
Stortingen	13.856	167.010
Onttrekkingen	-111	-134.505
Resultaat	99.438	75.747
Uitgekeerd dividend	-20.000	-22.000
<b>Stand einde boekjaar</b>	<b>905.054</b>	<b>811.868</b>

**Meerjarenoverzicht fondsvermogen participanten**

	2016	2015	2014	2013	2012
Fondsvermogen (x € 1.000)	905.054	811.868	725.616	783.397	933.142
Aantal units	7.339.164	7.218.748	6.908.886	7.529.401	8.274.157
Unitwaarde (in €)	123,31848	112,46654	105,02648	104,04509	112,77795
Dividend per unit	2,34523	2,61407	2,94288	2,73905	2,57670

**Specificatie unithouders**

<i>(in aantallen units)</i>	31-12-2016	31-12-2015
Stichting Pensioenfonds AVEBE	113.930	81.894
Stichting Pensioenfonds KPN	3.396.200	3.396.200
Stichting Pensioenfonds PostNL	3.517.676	3.517.676
Stichting Prins Bernhard Cultuurfonds	93.867	22.379
Top TKPI European Real Estate Fund	200.432	200.598
Vereniging Rembrandt	17.058	-
<b>Totaal</b>	<b>7.339.163</b>	<b>7.218.747</b>

**7. Schulden uit hoofde van beleggingsactiviteiten****Specificatie schulden uit hoofde van beleggingsactiviteiten**

<i>(bedragen x € 1.000)</i>	31-12-2016	31-12-2015
Nog te betalen kosten	37	64
<b>Totaal</b>	<b>37</b>	<b>64</b>

**8. Niet uit de balans blijvende verplichtingen**

Ultimo 2016 was er sprake van verplichtingen (commitments) jegens onroerend goed fondsen van in totaal € 128 miljoen (waarvan 22,5 miljoen in GBP met een waarde van € 26,4 miljoen).

## 9. Waardeveranderingen van beleggingen

De in onderstaande tabel opgenomen winsten en verliezen betreffen de koers- en valutaresultaten op de betreffende beleggingscategorieën.

<b>Specificatie waardeveranderingen van beleggingen</b>		
<i>(bedragen x € 1.000)</i>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Gerealiseerde winsten onroerend goed (fondsen)	6.898	10.840
Gerealiseerde verliezen onroerend goed (fondsen)	-7.235	-18.795
Ongerealiseerde winsten onroerend goed (fondsen)	88.145	93.480
Ongerealiseerde verliezen onroerend goed (fondsen)	-24.867	-21.301
Gerealiseerde winsten valutatermijncontracten	14.044	878
Gerealiseerde verliezen valutatermijncontracten	-861	-8.392
Ongerealiseerde winsten valutatermijncontracten	-	3.426
Ongerealiseerde verliezen valutatermijncontracten	-4.641	-
<b>Totaal</b>	<b>71.484</b>	<b>60.136</b>

## 10. Kosten

Accountantskosten betreffen kosten voor het onderzoek naar de jaarrekening door de onafhankelijke accountant. Van gerapporteerde kosten in 2016 hebben € 8.000 betrekking op het onderzoek naar de jaarrekening 2016; het restant betreft kosten voor de afronding van het onderzoek naar de jaarrekening 2015. Naast de controle van de jaarrekening verricht de onafhankelijke accountant geen andere diensten voor het fonds.

Transactiekosten die samenhangen met de aan- en verkoop van beleggingen worden niet afzonderlijk getoond, maar zijn begrepen in de aan- en verkoopprijzen.

Het fonds heeft geen directe transactiekosten gemaakt en kan niet komen tot een betrouwbare inschatting van de transactiekosten in de onderliggende fondsen.

### Lopende kosten factor (LKF)

De LKF is een maatstaf voor doorlopende kosten die aan het fonds in rekening worden gebracht gedurende de verslagperiode. Voor de berekening van de lopende kosten zijn de volgende uitgangspunten van belang:

- *De LKF geeft de verhouding weer tussen de doorlopende kosten en de gemiddelde intrinsieke waarde. De doorlopende kosten omvatten alle kosten die gedurende de verslagperiode ten laste van het fondsvermogen zijn gebracht, met uitzondering van de op- en afslagen van toe- en uittredende participanten, eventuele prestatievergoedingen, transactiekosten van beleggingen en interestkosten op bankrekeningen. Het betreffende fonds kan beleggen in andere TKPI fondsen. In de berekening van de doorlopende kosten van het fonds zijn dan naast de kosten die rechtstreeks verantwoord worden in het fonds, tevens begrepen de doorlopende kosten van andere TKPI fondsen waarin dit fonds belegt.*
- *De gemiddelde intrinsieke waarde is gebaseerd op de intrinsieke waarden op elke dag dat de intrinsieke waarde van het fonds is bepaald gedurende de verslaggevingsperiode.*
- *Kosten van niet aan TKPI gelieerde fondsen worden meegenomen wanneer het fonds daarin gemiddeld over het boekjaar meer dan 10% van het beheerde vermogen direct of indirect belegt. Indien de externe beleggingsinstellingen weer beleggen in andere beleggingsinstellingen (zoals bij fund of funds), zijn vanwege het gebrek aan inzicht in de kosten van deze onderliggende beleggingsinstellingen, deze kosten niet meegenomen in de berekening van de LKF.*

<b>Lopende kosten factor</b>		
<i>(bedragen x € 1.000)</i>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Totale kosten binnen het fonds	404	298
Toegerekende kosten onderliggende extern beheerde beleggingsfondsen	9.687	8.795
<b>Totale kosten</b>	<b>10.091</b>	<b>9.093</b>
Gemiddelde intrinsieke waarde	821.402	768.123
<b>Lopende kosten factor (LKF)</b>	<b>1,23%</b>	<b>1,18%</b>
Toegerekende prestatievergoeding onderliggende extern beheerde beleggingsfondsen	32	872
<b>Totaal prestatievergoedingen</b>	<b>32</b>	<b>872</b>
<b>Prestatievergoeding (%)</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,11%</b>

## 5.5 Overige toelichtingen

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Omloopfactor	19	-

De omloopfactor van de activa geeft een indicatie van de omloopsnelheid van de portefeuille van het fonds. Op deze manier kan een indruk worden verkregen van de mate waarin er actief in de beleggingsportefeuille wordt gemuteerd als gevolg van beleggingsbeslissingen. Met deze indicator wordt een indruk verkregen van de relatieve transactiekosten.

De omloopfactor wordt als volgt berekend:

$$[(\text{Totaal 1} - \text{Totaal 2}) / X] * 100$$

Totaal 1 = het totaal bedrag aan effectentransacties (effectenaankopen + effectenverkopen) van het fonds.

Totaal 2 = het totaal bedrag aan transacties (uitgifte + inkopen) van deelnemingsrechten van het fonds.

X = gemiddelde intrinsieke waarde van het fonds (volgens grondslag Lopende Kosten Factor).

### Verbonden partijen

*TKP Investments B.V.*

Op grond van de Terms & Conditions wordt het beheer van het fonds gevoerd door TKPI (de 'beheerder'), statutair gevestigd te Groningen. De beheerder maakt tevens gebruik van de diensten van Stichting TKP Pensioen Treasury alwaar voor rekening van het fonds posities in rekening courant en deposito's kunnen worden aangehouden.

*Bewaarder*

Citibank Europe plc (Netherlands Branch), gevestigd te Schiphol, vervult de taak van bewaarder.

Stichting TKPI European Real Estate Fund vervult de taak van juridisch eigenaar.

De bewaarder is jegens het fonds en de participanten aansprakelijk voor het verlies van een in bewaarneming genomen financieel instrument door de bewaarder of door een derde aan wie de bewaarneming is overgedragen. De bewaarder is niet aansprakelijk indien hij kan aantonen dat het verlies het gevolg is van een externe gebeurtenis waarover hij redelijkerwijs geen controle heeft en waarvan de gevolgen onvermijdelijk waren, ondanks alle inspanningen om ze te verhinderen. De bewaarder is jegens het fonds en de participanten eveneens aansprakelijk voor alle andere verliezen die zij ondervinden doordat de bewaarder zijn verplichtingen uit hoofde van deze bewaarovereenkomst met opzet of door nalatigheid niet naar behoren nakomt. Participanten kunnen de aansprakelijkheid van de bewaarder indirect inroepen door middel van de beheerder. Indien de beheerder niet aan een dergelijk verzoek wil mee werken zijn de participanten bevoegd om de schadeclaim rechtstreeks bij de bewaarder in te dienen.

### **Personeel in dienst**

In de verslagperiode was er geen personeel in dienst bij het fonds.

### **Fiscaal**

Het fonds heeft de status van fiscale beleggingsinstelling voor de vennootschapsbelasting.

## 5.6 Resultaatsbestemming

Alle vruchten van de fondsgoederen zullen door de TKP Investments B.V. worden herbelegd in overeenstemming met de Terms & Conditions, behoudens indien en voor zover uitkering van de desbetreffende vruchten noodzakelijk is ter behoud van de status van fiscale beleggingsinstelling ingevolge artikel 28 Wet op de Vennootschapsbelasting, in welk geval uitkering zal plaatsvinden binnen 8 maanden na het einde van het desbetreffende boekjaar.

De dividenduitkering zal gebaseerd worden op het fiscale resultaat over het boekjaar, rekening houdend met eventuele uitdelingstekorten. Hiermee wordt voldaan aan de fiscale doorstootverplichting.

De voor uitdeling beschikbare winst over het afgelopen boekjaar is nog niet vastgesteld.

## 5.7 Gebeurtenissen na balansdatum

Na balansdatum hebben zich geen belangrijke gebeurtenissen voorgedaan die van invloed zijn op het inzicht in de jaarrekening.

## 5.8 Grondslagen voor de jaarrekening

### **Algemeen**

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 van het in Nederland geldende Burgerlijk Wetboek (BW) en met inachtneming van de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving. De jaarrekening is opgesteld overeenkomstig de door de wetgever opgestelde modellen ten behoeve van de jaarrekening voor beleggingsinstellingen. Op onderdelen zijn in de jaarrekening bewoordingen gehanteerd die afwijken van die modellen, omdat deze beter de inhoud van de post weergeven.

Bedragen luiden in euro, tenzij anders vermeld.

Een actief wordt in de balans verwerkt als het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen naar het fonds zullen toevloeien en het actief een waarde heeft waarvan de omvang op betrouwbare wijze kan worden vastgesteld. Een post van het vreemd vermogen wordt in de balans verwerkt, wanneer het waarschijnlijk is dat de afwikkeling van een bestaande verplichting gepaard zal gaan met een uitstroom van middelen die economisch voordeel in zich bergen en de omvang van het bedrag waartegen afwikkeling zal plaatsvinden op betrouwbare wijze kan worden vastgesteld.

Bij de waardering van activa en passiva en bij de bepaling van het resultaat over het boekjaar, zijn baten en lasten toegerekend aan de periode waarop deze betrekking hebben. Financiële instrumenten worden verwerkt op transactiedatum en niet op afwikkelingsdatum. Als gevolg hiervan kan sprake zijn van een post 'nog af te wikkelen transacties' welke als kortlopende vordering hetzij als kortlopende schuld wordt opgenomen.

In de jaarrekening zijn de financiële gegevens van TREF Holding 1 B.V opgenomen. In december 2009 heeft Stichting TKPI European Real Estate Fund (voorheen genoemd Stichting TKP Pensioen Real Estate Fonds) de besloten vennootschap TREF Holding 1 B.V. opgericht. TREF Holding 1 B.V. fungeert als houdstermaatschappij voor de units in de ontwikkelingsvennootschappen (commanditaire vennootschappen) van CBRE Dutch Retail Development Fund, CBRE Dutch Residential Development Fund I en CBRE Dutch Residential Development Fund III. De jaarrekening TREF Holding 1 is gecontroleerd en goedgekeurd. De waardering per 31 december 2016 van TREF Holding 1 BV bedraagt € 129.000.

Optellingen in dit jaarverslag kunnen (optische) afrondingsverschillen betreffen tot 1 positie na of voor de decimaalnotatie welke voortkomen uit het feit dat getallen veelal in duizenden worden gepresenteerd.

### **Economische positie**

De grondslagen zijn gericht op het weergeven van de economische positie. Het risico (positief en negatief) lopen over activa door het fonds en het ter beschikking staan van activa aan het fonds, zijn beslissend voor opname op de balans. Indien een transactie ertoe leidt dat alle of nagenoeg alle toekomstige economische voordelen en alle of nagenoeg alle risico's met betrekking tot een actief of een verplichting aan een derde zijn overgedragen, wordt het actief of de verplichting niet langer in de balans opgenomen.

### **Waardering**

Activa en verplichtingen worden op het moment van verkrijging gewaardeerd tegen de verkrijgingprijs inclusief kosten, zijnde de actuele waarde van het actief of de verplichting. Vervolgens worden de beleggingen en afgeleide financiële instrumenten, gewaardeerd tegen actuele waarde. De actuele waarde is gebaseerd op marktwaarde, tenzij anders is vermeld.

De overige posten worden gewaardeerd op basis van nominale waarde, tenzij anders is vermeld.

### **Saldering**

Een financieel actief en een financiële verplichting worden gesaldeerd en als nettobedrag in de balans opgenomen als er sprake is van een wettelijke of contractuele bevoegdheid om het actief en de verplichting gesaldeerd en gelijktijdig af te wikkelen en bovendien de intentie bestaat om de posten op deze wijze af te wikkelen. In afwijking van het voorgaande worden afgeleide financiële instrumenten bij een gelijk risicoprofiel verantwoord onder het activum waarop het afgeleide financiële instrument betrekking heeft.

### **Karakter beleggingen**

Alle participaties, investeringen in beleggingsfondsen, trusts en andere Fondsen voor Gemene Rekening hebben een beleggingskarakter en vormen geen groepsmaatschappij en/of deelneming in de zin van de wet.

### **Vreemde valuta**

Activa en verplichtingen in vreemde valuta worden omgerekend naar euro tegen de valutakoers per balansdatum. Deze waardering is onderdeel van de waardering tegen actuele waarde. In de winst- en verliesrekening worden koersverschillen verwerkt onder Overig resultaat. Baten en lasten voortvloeiend uit transacties in vreemde valuta worden omgerekend tegen de koers per transactiedatum.

### **Gemiddelde historische kostprijs**

Voor de bepaling van gerealiseerde en ongerealiseerde resultaten wordt uitgegaan van de gemiddelde historische kostprijs.

## 5.8.1 Grondslagen voor de balans

### Beleggingen

Dit betreft belangen in niet-beursgenoteerde vastgoedfondsen en investeringen in onroerend goed door middel van samenwerkingsverbanden met derden. Zowel de niet-beursgenoteerde vastgoedfondsen als de investeringen in onroerend goed door middel van samenwerkingsverbanden zijn gewaardeerd tegen zichtbaar eigen vermogen.

Eventuele incurante en/of niet aan een effectenbeurs genoteerde beleggingen worden gewaardeerd op basis van de voor deze beleggingen meest recente beschikbare informatie waarover de beheerder beschikt. De beheerder zal zich inspannen om te beschikken over de meest recente informatie. Dit impliceert dat in tegenstelling tot beursgenoteerde beleggingen voor incurante en/of niet aan een effectenbeurs genoteerde beleggingen een mate van datering kan gelden.

Beleggingen waarvan in zijn geheel geen informatie over de waardering beschikbaar is, zal de marktwaarde, door middel van waarderingsmodellen, door de beheerder worden vastgesteld.

Beleggingen waarvan in zijn geheel geen informatie over de waardering beschikbaar is, zal de marktwaarde, door middel van waarderingsmodellen, door de beheerder worden vastgesteld.

Door TKPI is een Valuation Committee ingesteld. Het Valuation Committee beoordeelt op kwartaalbasis de beleggingen. Het Valuation Committee komt op de derde werkdag na afloop van elk kwartaal bijeen waarbij voor alle beleggingen de tot die dag binnengekomen waarderingen worden beoordeeld. In het geval dat geen recente opgave van de manager is ontvangen, beoordeelt het Valuation Committee de meest recente waardering, tenzij nadere informatie beschikbaar is. Per belegging bepaalt het Valuation Committee of de door de manager opgegeven waardering/prognose moet worden aangepast of dat de ontvangen waardering akkoord is.

Doordat de waardering van de beleggingsportefeuille in de jaarrekening is gebaseerd op de meest recente waardering/informatie van de beleggingen ten tijde van het opmaken van de jaarrekening, kan de per 31 december van het boekjaar vastgestelde unitwaarde (de unitwaarde voor unituitgifte) afwijken van de unitwaarde in de jaarrekening (de unitwaarde voor jaarrekening), omdat deze laatste op meer recente waardering/informatie is gebaseerd.

Teneinde inzicht te verstrekken in het effect van de aangepaste waardering van de beleggingsportefeuille wordt in de jaarrekening zowel de unitwaarde voor unit-uitgifte / unit-inlossing als de unitwaarde voor jaarrekening gepresenteerd.

Valutatermijncontracten worden gewaardeerd op reële waarde, te weten de relevante marktnoteringen of, als die niet beschikbaar zijn, de waarde die wordt bepaald met behulp van marktconforme en toetsbare waarderingsmodellen.

Alle beleggingen worden geacht deel uit te maken van de handelsportefeuille van het fonds.

### Liquide middelen

Dit betreft direct opeisbare tegoeden in rekening-courant bij banken.

### Vorderingen

De vorderingen betreffen zaken zoals te vorderen belastingen, vastgestelde dividenden, lopende rente, vorderingen uit nog niet afgewikkelde transacties en overige vorderingen alsmede uitgezette deposito's en vorderingen in rekening-courant bij Stichting TKP Pensioen Treasury. Deposito's worden gewaardeerd tegen nominale waarde inclusief de lopende interest per balansdatum. Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Na eerste verwerking worden vorderingen gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, verminderd met, indien van toepassing, de noodzakelijk geachte voorzieningen voor oninbaarheid. Indien er geen sprake is van agio of disagio of transactiekosten is de geamortiseerde kostprijs gelijk aan de nominale waarde van de vordering.

**Fondsvermogen participanten**

Het fondsvermogen participanten geeft de netto fondsvermogenswaarde weer van units die door de participanten in het fonds worden gehouden. De mutatie in het fondsvermogen wordt bepaald door het resultaat en toe- en uittredingen.

**Kortlopende schulden**

De kortlopende schulden betreffen zaken zoals schulden in rekening-courant aan banken, schulden uit hoofde van nog niet afgewikkelde transacties alsmede opgenomen deposito's en schulden in rekening-courant aan Stichting TKP Pensioen Treasury.

Deposito's worden gewaardeerd tegen nominale waarde inclusief de lopende interest per balansdatum. De kortlopende schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Na eerste verwerking worden kortlopende schulden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs. Indien er geen sprake is van agio of disagio of transactiekosten is de geamortiseerde kostprijs gelijk aan de nominale waarde van de kortlopende schulden.

## 5.8.2 Grondslagen voor de winst- en verliesrekening

**Directe beleggingsopbrengsten**

Dit betreft directe beleggingsopbrengsten uit hoofde van inkomsten uit dividenden, huren en rente. Dividenden worden verantwoord op ex-dividenddatum, rekening houdend met de niet terugvorderbare dividendbelasting. Huur- en rente inkomsten worden verwerkt in de periode waarop zij betrekking hebben.

**Indirecte beleggingsopbrengsten**

Dit betreft de indirecte beleggingsopbrengsten uit hoofde van gerealiseerde en ongerealiseerde waardeveranderingen en valutakoersverschillen. Deze opbrengsten worden verwerkt in de periode waarin zij optreden of worden herkend.

De gerealiseerde waardeveranderingen en valutakoersverschillen worden bepaald als het verschil tussen de verkoopwaarde en de gemiddelde historische aankoopwaarde. De ongerealiseerde waardeveranderingen en valutakoersverschillen worden bepaald als de mutatie in de ongerealiseerde waardeveranderingen en valutakoersverschillen gedurende het boekjaar. De terugboeking van in voorgaande jaren verwerkte ongerealiseerde waardeveranderingen en valutakoersverschillen is opgenomen in de ongerealiseerde waardeveranderingen en valutakoersverschillen bij realisatie van deze resultaten.

**Toe- en uittredingsvergoedingen**

De participanten betalen bij toe- en uittreding een vergoeding aan het fonds. Deze vergoeding wordt verwerkt in de periode waarop zij betrekking heeft. De door het fonds ontvangen vergoedingen voor toe- en uittredingen zijn als onderdeel van het Overig resultaat opgenomen in de winst- en verliesrekening.

**Kosten**

Aankoopkosten worden verwerkt in de verkrijgingprijs. Kosten die worden gemaakt bij de verkoop van beleggingen worden in mindering gebracht op de verkoopopbrengsten van deze beleggingen.

**Kosten inzake fondsen waarin direct of indirect wordt deelgenomen**

Kosten inzake fondsen waarin direct wordt deelgenomen worden beschouwd als exploitatiekosten voor vastgoed en worden als zodanig opgenomen onder beleggingsopbrengsten.

## 5.8.3 Grondslagen voor het kasstroomoverzicht

**Kasstroomoverzicht**

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de directe methode waarbij de operationele ontvangsten en uitgaven als zodanig worden gepresenteerd. Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van beleggingen zijn verantwoord onder de kasstroom uit beleggingsactiviteiten. Ontvangsten en uitgaven inzake toe- en uittredingen door participanten zijn als kasstroom uit financieringsactiviteiten opgenomen.



De liquide middelen in het kasstroomoverzicht omvatten de direct opeisbare tegoeden en schulden bij banken en de rekening-courant verhouding met de Stichting TKP Pensioen Treasury. Deze definitie wijkt af van de definitie van de balans, waar de vorderingen in rekening-courant aan de actief zijde gepresenteerd en de schulden in rekening-courant aan de passief zijde. De verkopen worden getoond op basis van marktwaarde. Het kasstroomoverzicht is op basis van afgewikkelde transacties opgesteld. Voor beleggingen wordt op de balans de economische positie gehanteerd. De mutaties in de verloopoverzichten kunnen hierdoor afwijken van de stromen in het kasstroomoverzicht. Kasstromen in vreemde valuta worden omgerekend tegen de koers van de transactie. Koersverschillen worden afzonderlijk getoond.

Groningen, 24 maart 2017

TKP Investments B.V.

R. van Wijk-Russchen RBA

drs. C. Luning RBA

## 6 Overige gegevens

### 6.1 Belangen van de beheerder

De directieleden van de beheerder hebben gedurende 2016 geen direct of indirect belang in het fonds dan wel in een door het fonds aangestelde externe manager gehad.

### 6.2 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de beheerder van TKPI European Real Estate Fund

#### **Verklaring over de jaarrekening 2016**

##### **Ons oordeel**

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van TKPI European Real Estate Fund op 31 december 2016 en van het resultaat over 2016 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 van het in Nederland geldende Burgerlijk Wetboek (BW).

##### *Wat we hebben gecontroleerd*

Wij hebben de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening 2016 van TKPI European Real Estate Fund te Groningen ('het fonds') gecontroleerd. De jaarrekening bestaat uit:

- de balans per 31 december 2016;
- de winst-en-verliesrekening over 2016; en
- de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige toelichtingen.

Het stelsel voor financiële verslaggeving dat is gebruikt voor het opmaken van de jaarrekening is Titel 9 Boek 2 van het in Nederland geldende Burgerlijk Wetboek (BW).

##### **De basis voor ons oordeel**

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens 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'.

##### *Onafhankelijkheid*

Wij zijn onafhankelijk van TKPI European Real Estate Fund zoals vereist in de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assuranceopdrachten (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:

- algemene informatie;
- profiel;
- kerncijfers;

- verslag van de beheerder;
- overige gegevens.

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:

- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- alle informatie bevat die op grond van Titel 9 Boek 2 BW is vereist.

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 Titel 9 Boek 2 BW en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

De beheerder is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het verslag van de beheerder en de overige gegevens in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

### ***Verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening en de accountantscontrole***

#### ***Verantwoordelijkheden van de beheerder***

De beheerder van het fonds is verantwoordelijk voor:

- het opmaken en het getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW; en voor
- een zodanige interne beheersing die de beheerder noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet de beheerder afwegen of het fonds in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van het genoemde verslaggevingsstelsel moet de beheerder de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij de beheerder het voornemen heeft om het fonds te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. De beheerder moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of het fonds haar activiteiten 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. Ons controleoordeel beoogt een redelijke mate van zekerheid te geven dat de jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat. Een redelijke mate van zekerheid is een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle afwijkingen 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.

Een meer gedetailleerde beschrijving van onze verantwoordelijkheden is opgenomen in de bijlage bij onze controleverklaring.

Groningen, 24 maart 2017

PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.

drs. H.D.M. Plomp RA

### ***Bijlage bij onze controleverklaring over de jaarrekening 2016 van TKPI European Real Estate Fund***

In aanvulling op wat is vermeld in onze controleverklaring hebben wij in deze bijlage onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening nader uiteengezet en toegelicht wat een controle inhoudt.

#### *De verantwoordelijkheden van de accountant voor de controle van de jaarrekening*

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 doelstelling is om een redelijke mate van zekerheid te verkrijgen dat de jaarrekening vrij van materiële afwijkingen als gevolg van fouten of fraude is. 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 het fonds.
- Het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door de beheerder en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan.
- Het vaststellen dat de door de beheerder gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of het fonds haar activiteiten 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 organisatie haar continuïteit niet langer kan handhaven.
- Het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen en het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij communiceren met de beheerder 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.



Europaweg 31  
9723 AS Groningen

Postbus 5142  
9700 GC Groningen

[www.tkpinvestments.com](http://www.tkpinvestments.com)

TKP Investments is onderdeel van Aegon Asset Management