

Renpart Retail XIV C.V.

Jaarverslag 2019



Renpart Retail XIV C.V.

Het vermogen om te renderen

Renpart Retail XIV C.V.

Jaarverslag 2019

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

Handelsregisternummer 57882045

renpart.nl/rxiv
[@RenpartVastgoed](https://www.instagram.com/RenpartVastgoed)

PROFIEL

Renpart Group of Companies is een vermogensbeheerorganisatie die belegt in vastgoed. De groep beheerde eind 2019 elf vastgoedfondsen met gezamenlijk 58 panden in eigendom met een totale waarde van ongeveer € 280 miljoen. De panden omvatten in totaal 47.887 m² kantoorruimte, 18.427 m² bedrijfsruimte, 95.160 m² winkelruimte en 6.985 m² woonruimte; er waren 336 huurders. De vastgoedfondsen hadden eind 2019 een totaal aan activa van ongeveer € 292 miljoen. Het totaal eigen vermogen van de fondsen beliep ongeveer € 129 miljoen en werd verstrekt door 1.319 beleggers.

Het besloten fonds Renpart Retail XIV C.V. werd begin mei 2013 geïnitieerd voor onbepaalde tijd. In overeenstemming met haar doelstelling heeft de Vennootschap in onroerende zaken geïnvesteerd. Het fonds had ultimo 2019 een Plus supermarkt te Pijnacker en een wijkwinkelcentrum te Vlaardingen in eigendom. De totale waarde van de portefeuille bedroeg per 31 december 2019 € 18,5 miljoen. Het fonds had eind 2019 een totaal aan activa van € 19,0 miljoen. Het eigen vermogen van de Vennootschap beliep € 7,4 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 over 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 daarom niet belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting.

Belastingheffing over de resultaten van de Commanditaire Vennootschap vindt niet plaats bij de Commanditaire Vennootschap als zodanig, maar bij de Commanditaire Vennoten naar rato van het aantal door ieder van hen gehouden participaties.

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

INHOUDSOPGAVE

Inhoudsopgave	3
Kerncijfers	4
Verslag van de Beherend Vennoot	5
Jaarrekening 2019	
Balans	14
Winst-en-verliesrekening.....	16
Kasstroomoverzicht	17
Toelichting algemeen	18
Toelichting op de balans	21
Toelichting op de winst-en-verliesrekening	24
Overige gegevens	
Regeling inzake de bestemming van het resultaat	30
Voorstel tot bestemming van het resultaat	30
Bestemming van het resultaat over de voorafgaande verslagperiode.....	31
Vergunning	31
Controleverklaring van de onafhankelijke accountant.....	32

KERNCIJFERS

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Balans					
Beleggingen	18.507	18.763	19.019	19.274	19.551
Vorderingen	35	13	9	1	5
Overige activa	424	821	428	393	519
Totaal activa	18.966	19.597	19.456	19.668	20.075
Eigen vermogen	7.442	7.818	9.526	9.522	9.816
Langlopende schulden	11.077	11.307	7.150	9.734	10.000
Kortlopende schulden	447	472	2.780	412	259
Totaal passiva	18.966	19.597	19.456	19.668	20.075
Winst-en-verliesrekening					
Opbrengsten uit beleggingen	1.485	1.508	1.506	1.513	1.507
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	-72	-83	-75	-103	-91
Beheerkosten en rentelasten	-362	-506	-470	-486	-489
Afschrijving op beleggingen in onroerende zaken	-256	-256	-256	-277	-433
Resultaat	795	663	705	647	494
Uitgekeerd	821	771	701	941	947
Afgelost op hypothecaire schulden	228	199	199	66	0
Overige gegevens					
Aantal uitgegeven participaties ultimo verslagperiode (in stuks)	10.800	10.800	10.800	10.800	10.800
Intrinsieke waarde per participatie (in euro's) ultimo verslagperiode	689	724	882	882	909

VERSLAG VAN DE BEHEREND VENNOOT

Geachte Vennoot,

Hierbij bieden wij u het verslag aan over 2019.

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

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

Het fiscale resultaat van de Vennootschap over de verslagperiode is uitgekomen op ongeveer € 795.000. Uitgaande van commerciële grondslagen bedraagt het resultaat ongeveer € 1.296.000, wat na correctie voor herwaarderingen en dotatie aan de voorziening prestatievergoeding leidt tot een operationeel resultaat van ongeveer € 1.051.000.

Marktontwikkelingen

(Bronnen: CPB | Decemberraming 2019, WEF | Global Risks Report, ABN AMRO Bank | Hypotheekrenteverwachting)

Mondiaal: risico's blijven groot

De grootste risico's op lange termijn zijn allemaal ernstige bedreigingen voor het klimaat. Economische confrontaties en politieke polarisatie worden gezien als aanzienlijke risico's op de korte termijn. Geopolitieke onrust en de terugtrekking uit multilaterale verdragen ondermijnen het vermogen om gemeenschappelijke, gevaarlijke wereldwijde risico's te adresseren. Als niet snel werk wordt gemaakt van het herstellen van de maatschappelijke verdeling en het stimuleren van duurzame economische groei, kunnen regeringen bedreigingen zoals klimaat- en biodiversiteitscrises niet systematisch aanpakken.

De mondiale economie zwakt af door de toegenomen onzekerheid, onder meer als gevolg van het Amerikaanse handelsbeleid en de wisselende signalen over dat beleid. Positief is dat er een handelsakkoord is tussen de VS en China dat de handelsrelatie terug laat keren naar de situatie van voor de zomer 2019; het akkoord creëert een adempauze voor verdere onderhandelingen. Na een sterke verzwakking vorig jaar door anticipatie op de almaar verschoven Brexit-deadline, trekt de wereldhandel in 2020 iets aan.

Rente: mogelijk daling korte én lange rente

De inflatie is met 1,3% laag en ruim onder het 2%-streefniveau van de Europese Centrale Bank (ECB). Aangezien de verwachtingen ten aanzien van de toekomstige inflatie onder druk staan, bestaat het gevaar dat de lage inflatie een permanent karakter krijgt. Tegen deze achtergrond zit er voor de ECB weinig anders op dan het monetair beleid verder te verruimen. Verwacht wordt dat de ECB in het voorjaar van 2020 overgaat tot een verlaging van de depositorente met tien basispunten. Dit betekent dat banken vanaf maart 0,6% rente zullen moeten betalen wanneer zij geld stallen bij de ECB. Ook in de Verenigde Staten staat de centrale bank klaar om het rentetarief te verlagen. Het vooruitzicht van renteverlagingen vergroot de kans dat de rente op hypotheekleningen met een korte rentevastlooptijd licht zal dalen.

De economische groei in de eurozone staat onder druk doordat de uitvoer minder hard stijgt vanwege het handelsconflict tussen de Verenigde Staten en China en de pogingen van China om de nationale schuldenlast te verminderen. Het remmende effect daarvan op de mondiale bbp-groei is nog niet achter de rug. Hier komt bij dat de internationale politieke situatie onzeker is. Er zijn wereldwijd protesten en het is onrustig in het Midden Oosten. Dit maakt bedrijven en gezinnen voorzichtig met investeren en consumeren. Onder invloed van de zwakke economische groei is de lange rente sterk gedaald. De rente op Nederlandse overheidsleningen met een looptijd van tien jaar staat op -0,1%. De lange rente zal verder dalen wanneer de ECB besluit de economie te stimuleren door maandelijks meer obligaties aan te kopen. Een verdere rentedaling zal hypotheekverstrekkers in staat

stellen zich goedkoop te financieren. Dit voordeel zullen zij onder druk van de concurrentie aan klanten doorgeven via een lagere rente op hypotheekleningen met een lange rentevastlooptijd.

Nederland: economische groei vertraagt door afzwakking mondiale groei

De Nederlandse economische groei valt terug door een afzwakking van de mondiale groei en in mindere mate door de stikstof- en PFAS-problematiek. De werkloosheid bereikte haar laagste punt in 2019, maar blijft in 2020 nog steeds uitzonderlijk laag. Het overschot op de begroting wordt kleiner door expansief beleid en zwakkere groei, maar de daling wordt gedempt door aanzienlijke onderuitputting. Het Amerikaanse handelsbeleid en de Brexit blijven ook in 2020 de belangrijkste risico's voor de Nederlandse economie. Een binnenlands risico is de stikstof- en PFAS-problematiek.

De groei van het beschikbaar inkomen van huishoudens blijft solide, wat positief uitwerkt op de consumptie. Het expansieve begrotingsbeleid werkt via lastenverlichting en hogere overheidsuitgaven positief uit op de binnenlandse bestedingen. Na een groei van ten minste 2% per jaar in de voorafgaande vier jaar valt de bbb-groei terug tot 1,7% in 2019 en 1,3% in 2020. Door de krapte op de arbeidsmarkt en de hogere inflatie loopt de cao-loonstijging op van 2,5% in 2019 naar 2,8% in 2020. De inflatie stijgt in 2020 minder hard doordat het niveau-effect van de verhoging van de indirecte belastingen van vorig jaar eruit valt. Tegelijkertijd hebben hogere loonkosten en een toename van de huurprijzen een opwaarts effect op de inflatie. Per saldo daalt de inflatie van 2,7% in 2019 naar 1,4% in 2020. Door uitstel van kortingen blijven in 2020 de meeste pensioenenuitkeringen vooralsnog nagenoeg gelijk en stijgen de pensioenpremies beperkt. Het begrotingsoverschot loopt volgend jaar terug door expansief beleid en zwakkere groei.

Wijkwinkelcentra

Nederland telt ongeveer 630 wijkwinkelcentra: 520 kleine (tot 25 winkels) en 110 grote. De gemiddelde oppervlakte per centrum bedraagt ongeveer 4.000 vierkante meters. De winkels bieden producten en diensten die simpelweg niet digitaal kunnen worden aangeboden, zoals kappers, schoonheidssalons en fitnesszaken. Het aantal bezorg- en afhaalpunten van maaltijden is de laatste jaren enorm toegenomen. Wijkwinkelcentra met ten minste één full-service supermarkt en één budgetsupermarkt blijken succesvol. Deze combinatie trekt veel winkelend publiek, omdat er genoeg keuze is en producten en aanbiedingen van meerdere ketens gecombineerd kunnen worden. Vooral kleine wijkwinkelcentra die voor meer dan 60% bestaan uit winkels die producten verkopen voor de dagelijkse boodschappen, oftewel 'dagelijks aanbod', doen het goed. Toch is het beeld niet overal positief. Winkels die niet-dagelijkse producten verkopen hebben het lastig. Van alle leegstaande winkelruimten in wijkwinkelcentra, was ruim de helft voorheen gevuld door een dergelijke winkel.

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 ongeveer zes jaar.

Breedplaatvloeren Vlaardingen

Er is gedurende de verslagperiode regelmatig overleg gevoerd over de problematiek rondom de breedplaatvloeren in het wijkwinkelcentrum te Vlaardingen. Met de bouwer, de ontwikkelaar, de eigenaar van de woningen en de VvE-beheerder werd gesproken over de publicatie in mei 2019 door het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van de rekenregels en het stappenplan waarmee gebouwen met breedplaatvloeren definitief kunnen worden beoordeeld. Deze nieuwe normen zijn strenger dan de normen die in 2017 werden gepubliceerd. Het gevolg is dat meer gebouwen moeten worden onderzocht. Overigens zijn er tot nu toe geen andere gebouwen met breedplaatvloeren gevonden waarbij sprake is geweest van lokaal bezwijken of grote constructieve problemen.

In het najaar van 2019 is de gehele vloer op basis van de nieuwe normen doorgerekend door de hoofdconstructeur ten tijde van de bouw samen met de

constructeur die destijds optrad namens de vloerenleverancier. De doorrekening werd getoetst door een onafhankelijke derde constructeur. Uit deze berekeningen volgde een tussenconclusie dat de vloer op een aanzienlijk aantal plekken moet worden verstevigd. In overleg werd besloten de berekeningen nog eens te maken vanuit een ander perspectief. De uitkomsten hiervan zullen eind februari 2020 beschikbaar komen, tezamen met een plan van aanpak.

Tot op heden hebben alle betrokken partijen zich constructief opgesteld en zijn juridische adviseurs niet in het proces betrokken. De inspanningen zullen er op moeten zijn gericht dit zo te houden. Een analyse van de juridische positie geeft namelijk aan dat schade in eerste aanleg voor rekening en risico van de eigenaren van de winkels en de woningen zal komen. Verhalen van deze schade zal niet eenvoudig zijn en in ieder geval hoge juridische kosten met zich meebrengen.

De kosten van de constructeurs en van de voorlopige maatregelen die in 2018 werden getroffen, worden tot op heden ingeschat op totaal € 200.000. In dit bedrag zijn de kosten voor nog te nemen aanvullende maatregelen niet begrepen omdat van de hoogte hiervan nu geen inschatting kan worden gemaakt. De Vennootschap heeft zich tot heden op het standpunt gesteld bereid te zijn de kosten gelijkelijk te delen met de bouwer, de ontwikkelaar en de eigenaar van de woningen. In de loop van 2020 zal duidelijk worden of iedere betrokken partij voor zijn eigen belangen zal opkomen of dat deze solidariteit in stand kan blijven.

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 € 8.850.000 commanditair kapitaal in de Vennootschap ingebracht, verdeeld over 10.800 participaties.

De pro resto hoofdsom van de bancaire financieringen van de Vennootschap beliep op balansdatum € 11.307.367, bestaande uit vier leningen verstrekt door Syntrus Achmea. De totale oorspronkelijke hoofdsom bedroeg € 12.000.000, wat betekent dat inmiddels € 692.633 werd afgelost.

De totale jaarlijkse aflossingsverplichting bedraagt € 230.436. De leningen hebben op balansdatum een resterende juridische looptijd van vier jaar. Alle renteafspraken zijn vast en hebben looptijden die gelijk zijn aan de juridische looptijden van de leningen. Voor alle leningen geldt dat sprake is van een vaste rente. Het gewogen gemiddelde rentepercentage is 2,46% per jaar.

Aan Syntrus Achmea werden als zekerheid verstrekt een eerste recht van hypotheek op de onroerende zaken en een eerste recht van pand op de huurvorderingen.

Met Syntrus Achmea werd naast afspraken over looptijden, rente, aflossingen en zekerheden ook een covenant overeengekomen in de vorm van een loan-to-value ratio: een verhoudingsgetal tussen de pro resto hoofdsommen van alle geldleningen van de bank aan de Vennootschap, gedeeld door de door de bank vastgestelde waarde van alle onderpanden die door de Vennootschap ten gunste van de bank zijn ondergezet, uitgedrukt als een percentage. De loan-to-value ratio dient doorlopend niet meer dan 65% te bedragen.

Wanneer de loan-to-value ratio boven dit percentage uitkomt, maar lager blijft dan 75%, dan wordt de jaarlijkse aflossingsverplichting verhoogd van 2% naar 2,5% van de hoofdsom. Zodra de loan-to-value ratio uitkomt boven 75% dient er een eenmalige aflossing plaats te vinden zodat deze ratio weer daalt tot onder 75%.

De loan-to-value ratio beliep op balansdatum op portefeuilleniveau 52,0% waarmee ruimschoots aan de gestelde voorwaarden werd voldaan.

De rentelasten over de verslagperiode bedroegen ongeveer € 281.000, wat, ondanks de grotere hoofdsom, fors lager is dan de rentelasten over 2018 van ongeveer € 421.000 (inclusief boeterente en afsluit- en verlengingsprovisies). Door reguliere aflossingen zullen de rentelasten over 2020 licht dalen.

Hierna is een overzicht van de lopende financieringen opgenomen:

Object	Hoofdsom 31-12-2019	Jaarlijkse aflossing	Expiratie- datum lening	Expiratie- datum rente	Rente- basis	Rente %
Pijnacker (Syntrus Achmea)	2.337.430	47.640	01-01-2024	01-01-2024	vast	2,45%
Vlaardingen (Syntrus Achmea)	3.503.300	71.400	01-01-2024	01-01-2024	vast	2,45%
Vlaardingen (Syntrus Achmea)	3.503.300	71.400	01-01-2024	01-01-2024	vast	2,45%
Beide objecten (Syntrus Achmea)	<u>1.963.337</u>	<u>39.996</u>	01-01-2024	01-01-2024	vast	<u>2,51%</u>
Totaal	<u>11.307.367</u>	<u>230.436</u>				<u>2,46%</u>

Terugbetalingen kapitaal en uitkeringen

Nadat de Vennootschap in december 2018 een bedrag van € 1.600.000 commanditair kapitaal terugbetaalde, werd in het tweede kwartaal van 2019 nog eens een bedrag van € 350.000 commanditair kapitaal terugbetaald. Er werden geen participaties ingetrokken.

Gedurende de verslagperiode werden vier reguliere kwartaaluitkeringen gedaan, waarvan tweemaal € 200.250 en tweemaal € 210.250, met een totaalbedrag van € 821.000. Hiervan werd € 1.000 uitgekeerd aan de Beherend Vennoot.

Eigendomssituatie

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

Risico's

Aan beleggen zijn per definitie risico's verbonden. Bij beleggen in vastgoed kunnen specifieke risicofactoren een belangrijke rol spelen. Risico's kunnen van invloed zijn op de waarde van de participaties en op de grootte 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 een kleinere kans of met minder impact, worden op de website uitgebreid behandeld (renpart.nl/risicofactoren). Naast de beschreven risico's kunnen ook andere risico's van invloed zijn op de waarde van de participaties in de Vennootschap.

Algemeen marktrisico / Onzekere tijden

Veel Westerse economieën laten nog steeds gezonde groei cijfers zien. Echter, het aantal en de omvang van risicofactoren is wel toegenomen. Het gaat daarbij onder andere om handelsconflicten tussen de VS en China, de gevolgen van de Brexit en maatschappelijke en politieke onrust in de EU, zoals escalatie van de gele-hesjesdemonstraties in Frankrijk en de onzekere gevolgen van oplopende begrotingstekorten in zowel Frankrijk als Italië. Daarnaast bestaat in Nederland het risico van een omslag op de woningmarkt na de fikse stijgingen van de huizenprijzen door het aanhoudend krappe aanbod. Deze risico's zijn indicatoren voor een mogelijke economische teruggang. Verwacht wordt dat deze risico's op zichzelf geen recessie zullen veroorzaken, maar in combinatie voor een lagere economische

groei kunnen zorgen. In Nederland zet de daling van de werkloosheid een rem op de verdere groei van de economie. De Nederlandse grootbanken, traditioneel de belangrijkste financiers van Nederlands beleggingsvastgoed, zijn sinds de zomer van 2018 terughoudender geworden in het verstrekken van vastgoedfinancieringen. De mogelijke gevolgen van negatieve marktontwikkelingen voor de Vennootschap zijn blijvende leegstand, lage huuropbrengsten en in het verlengde daarvan lage waarderingen van de vastgoedobjecten. Lage huuropbrengsten hebben een laag direct rendement voor de beleggers tot gevolg. Waardedalingen van objecten kunnen ertoe leiden dat de door beleggers ingelegde gelden niet (volledig) kunnen worden terugbetaald.

De kans dat de onzekere tijden tot negatieve marktontwikkelingen zullen leiden, wordt door de Beherend Vennoot als hoog ingeschat.

Leegstandsrisico

Een risico verbonden aan beleggen in vastgoed, is het leegstandsrisico. Leegstand ontstaat als huurcontracten niet worden verlengd of tussentijds worden beëindigd als gevolg van bijvoorbeeld faillissement of betalingsonmacht van huurders. Als 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 ook 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 laag ingeschat.

Risico op huurprijsaanpassingen

In de verhuurmarkt staan de huurprijzen al jaren onder druk. De wetgever heeft voor winkelruimten een regeling voor huurprijsaanpassing in de wet opgenomen die het - kort gezegd - mogelijk maakt dat een huurder een huurverlaging kan verlangen waarbij een deskundige de markthuurprijs vaststelt en de rechter uiteindelijk de huurprijs bepaalt. Dit kan dus leiden tot omzetverlaging voor de Vennootschap.

De kans op huurprijsaanpassingen wordt door de Beherend Vennoot als laag ingeschat.

Financieringsrisico's

De objecten in de portefeuille van de Vennootschap zijn voor een aanzienlijk deel gefinancierd met vreemd vermogen. Als de looptijd van de geldleningen eindigt zonder dat (i) de financier een verlengingsvoorstel doet en/of (ii) vervangend vreemd vermogen kan worden aangetrokken, heeft dit tot gevolg dat het onderpand in beginsel zal moeten worden verkocht om de geldlening te kunnen aflossen. Het gedwongen karakter van de verkoop zal bijdragen aan een lage verkoopprijs. Het verlies dat hiermee wordt geleden komt in eerste aanleg voor rekening van de beleggers.

De kans dat geen verlengingsvoorstel wordt ontvangen en/of vervangend vreemd vermogen kan worden aangetrokken wordt door de Beherend Vennoot als laag ingeschat.

Wanneer sprake is van waardedaling van het vastgoed komt deze waardedaling geheel ten laste van het ingebrachte commanditaire kapitaal. De omvang van de bankfinanciering blijft in dergelijke situaties immers gelijk. Omdat de portefeuille gedeeltelijk met vreemd vermogen is gefinancierd, zal de procentuele afname van het commanditaire kapitaal groter zijn dan de procentuele waardedaling van het vastgoed. Overigens heeft een eventuele waardestijging het omgekeerde effect.

De kans dat de komende jaren sprake zal zijn van waardedalingen van het vastgoed in de portefeuille van de Vennootschap, wordt door de Beherend Vennoot als laag ingeschat.

Omdat een aanzienlijk deel van de portefeuille is gefinancierd met vreemd vermogen, hebben de kosten die aan deze financiering verbonden zijn een aanzienlijke 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 laag ingeschat. De impact hiervan zal op korte

termijn bovendien klein zijn omdat voor de meeste financieringen vaste renten werden overeengekomen.

Calamiteiten (schade en gebreken)

Er zijn calamiteiten denkbaar zoals bijvoorbeeld kraken, 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 een calamiteit zich voordoet, wordt door de Beherend Venoot als laag ingeschat. De kans dat de schade voortvloeiende uit een dergelijke calamiteit niet gedekt wordt door de verzekeraar, wordt als aanzienlijk ingeschat.

Beheerrisico

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

Concentratierisico

Het beleggingsbeleid van de Vennootschap legt restricties op aan de objecten waarin kan worden belegd. Uit deze restricties vloeit een bepaalde concentratie voort, zoals bijvoorbeeld: beleggingen in een enkele vastgoeddeelnmarkt, 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 klein 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 vastgoeddeelnmarkt en van deze locaties. Het concentratierisico is daarom hoog.

Internetrisico

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

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

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. Daarom wordt met een redelijke mate van zekerheid verklaard dat de bedrijfsvoering gedurende de verslagperiode effectief en overeenkomstig de beschrijving heeft gefunctioneerd.

Fiscale positie

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

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

Voorstel tot bestemming van het resultaat

De Beherend Vennoot stelt voor:

- het resultaat over de verslagperiode ter grootte van € 795.461 ten gunste te brengen van de overige reserves;
- aan de Commanditaire Vennoten een totaalbedrag ter grootte van € 820.000 uit te keren onder verrekening met de al uitgekeerde voorlopige uitkeringen (€ 820.000), 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 al uitgekeerde voorlopige uitkeringen (€ 1.000), zodat per saldo geen aanvullende uitkering zal worden gedaan.

Vooruitzichten

De vooruitzichten voor de Vennootschap zijn positief. Zowel de branche waarin geïnvesteerd is als de locaties ontwikkelen zich positief. Voor wat betreft de inkomstenkant van de Vennootschap zijn er dan ook geen zorgen.

In 2020 zal, naast de verhuur van de leegstand in Vlaardingen, de aandacht gericht zijn op de huurderstevredenheid. Dit houdt in dat er intensief contact wordt onderhouden met de huurders zodat kan worden ingespeeld op behoeften en ontwikkelingen. In technisch opzicht zal er aandacht blijven voor de ontwikkelingen en de uitkomsten van de lopende onderzoeken rondom de breedplaatvloeren te Vlaardingen en de verbouwing aan de supermarkt te Pijnacker. De Vennootschap volgt deze ontwikkelingen nauwgezet.

Den Haag, 14 februari 2020

De Beherend Venoot:
Renpart Retail XIV Beheer B.V.
namens deze:
Renpart Vastgoed Management B.V.
namens deze:
w.g. H.O.M. de Wolf
w.g. T. Harthoorn
w.g. F.A.J. Thomassen

Jaarrekening 2019

(opgesteld op fiscale grondslagen)

BALANS

vóór resultaatbestemming, bedragen in euro's

		<u>31 december 2019</u>	<u>31 december 2018</u>
Activa			
Beleggingen			
Onroerende zaken	1.	18.507.492	18.763.066
		<hr/>	<hr/>
Totaal beleggingen		18.507.492	18.763.066
Vorderingen			
Debiteuren	2.	22.892	10.700
Overige vorderingen en overlopende activa		12.188	2.407
		<hr/>	<hr/>
Totaal vorderingen		35.080	13.107
Overige activa			
Vlottende activa			
Liquide middelen	3.	423.962	820.991
		<hr/>	<hr/>
Totaal overige activa		423.962	820.991
		<hr/>	<hr/>
Totaal activa		18.966.534	19.597.164
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

BALANS

vóór resultaatbestemming, bedragen in euro's

		<u>31 december 2019</u>	<u>31 december 2018</u>
Passiva			
Eigen vermogen			
Commanditair kapitaal	4.	8.850.000	9.200.000
Overige reserves	5.	2.844.974	2.182.046
Cumulatieve uitkeringen	6.	—5.048.000	—4.227.000
Resultaat verslagperiode	7.	795.461	662.928
		<hr/>	<hr/>
Totaal eigen vermogen		7.442.435	7.817.974
Langlopende schulden			
Schulden aan bankiers	8.	11.076.931	11.307.367
		<hr/>	<hr/>
Totaal langlopende schulden		11.076.931	11.307.367
Kortlopende schulden			
Schulden aan bankiers	9.	230.436	227.833
Crediteuren		5.084	12.590
Belastingen	10.	78.157	70.962
Overige schulden en overlopende passiva	11.	133.491	160.438
		<hr/>	<hr/>
Totaal kortlopende schulden		447.168	471.823
		<hr/>	<hr/>
Totaal passiva		18.966.534	19.597.164
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

WINST-EN-VERLIESREKENING

bedragen in euro's

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Bedrijfsopbrengsten		
Opbrengsten uit beleggingen		
Huuropbrengsten	12. 1.485.200	1.507.939
	<hr/>	<hr/>
Totaal bedrijfsopbrengsten	1.485.200	1.507.939
Bedrijfslasten		
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	13. —71.952	—83.467
Beheerkosten en rentelasten	14. —362.213	—505.970
Afschrijving op beleggingen in onroerende zaken	15. —255.574	—255.574
	<hr/>	<hr/>
Totaal bedrijfslasten	—689.739	—845.011
Resultaat	795.461	662.928
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

KASSTROOMOVERZICHT

opgesteld volgens de indirecte methode, bedragen in euro's

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten		
Resultaat	795.461	662.928
Afschrijving op beleggingen in onroerende zaken	255.574	255.574
Mutatie vorderingen	-21.973	-3.541
Mutatie kortlopende schulden (exclusief hypothecaire schulden)	-27.258	48.370
	<u>1.001.804</u>	<u>963.331</u>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Contante uitkeringen	-821.000	-771.000
Terugbetaling commanditair kapitaal	-350.000	-1.600.000
Aflossingen hypothecaire schulden	-227.833	-199.200
Opname hypothecaire schuld	0	2.000.000
	<u>-1.398.933</u>	<u>-570.200</u>
Mutatie geldmiddelen	<u>-397.029</u>	<u>393.131</u>
Geldmiddelen begin verslagperiode	820.991	427.860
Mutatie geldmiddelen	-397.029	393.131
Geldmiddelen einde verslagperiode (banktegoeden)	<u>423.962</u>	<u>820.991</u>

TOELICHTING ALGEMEEN

Grondslagen algemeen

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

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

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

De statutaire doelomschrijving van de Vennootschap luidt als volgt:

De Vennootschap heeft ten doel:

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

en al hetgeen met dit doen verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn, alles in de ruimste zin van het woord.

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

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

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

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

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

Een vergelijkend overzicht met de kerngegevens over de laatste jaren van de Vennootschap is opgenomen op pagina 4.

Transacties met verbonden partijen

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

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

Fiscale status

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

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

Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

Fiscale grondslagen

Omdat de Commanditaire Vennoten rechtspersonen zijn, is ervoor 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 nominale waarde.

Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

Huuropbrengsten

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

Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht

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

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

TOELICHTING OP DE BALANS

Activa

Beleggingen

1. Onroerende zaken

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Stand begin verslagperiode	18.763.066	19.018.640
Afschrijvingen verslagperiode	—255.574	—255.574
Stand einde verslagperiode	<u>18.507.492</u>	<u>18.763.066</u>

De post kan als volgt worden gespecificeerd:

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
Kostprijs	19.945.643	19.945.643
Aankoopkosten	522.454	522.454
Investerings in onroerende zaken	<u>64.526</u>	<u>64.526</u>
Historische kostprijs	20.532.623	20.532.623
Cumulatieve afschrijvingen	<u>—2.025.131</u>	<u>—1.769.557</u>
	<u>18.507.492</u>	<u>18.763.066</u>

De grondwaarde van het object te Pijnacker is getaxeerd. De grondwaarde van het winkelcentrum te Vlaardingen werd intern vastgesteld. De waarde van de opstal wordt aan de hand hiervan residueel bepaald. Dit bedrag wordt in 20 jaar (Pijnacker) respectievelijk 30 jaar (Vlaardingen) afgeschreven. De geactiveerde investeringen worden gedurende de technische levensduur afgeschreven. Om 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	<u>7.440.000</u>	<u>7.672.112</u>
Totaal	<u>9.280.000</u>	<u>11.252.623</u>

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

De onroerende zaken dienen tot zekerheid voor opgenomen hypothecaire geldleningen.

In opdracht van de Vennootschap werd de marktwaarde van de beleggingen door taxateurs van Cushman & Wakefield getaxeerd per peildatum 31 december 2019. De marktwaarde werd berekend op € 21.730.000 op basis van de BAR/NAR- en/of DCF-methoden. Bij de taxaties werd gebruikgemaakt van marktconforme nettoaanvangsrendementen (5,70% - 5,86%). Taxatie vindt jaarlijks plaats.

2. Vorderingen

De vorderingen hebben alle een kortlopend karakter.

Overige activa

Vlottende activa

3. Liquide middelen

De post Liquide middelen is als volgt samengesteld:

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
Rekening-courant	315.614	712.657
Zakelijke spaarrekening	108.348	108.334
	<u>423.962</u>	<u>820.991</u>

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de Vennootschap.

Passiva

Eigen vermogen

4. Commanditair kapitaal

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Stand begin verslagperiode	9.200.000	10.800.000
Mutaties	—350.000	—1.600.000
Stand einde verslagperiode	<u>8.850.000</u>	<u>9.200.000</u>

Op 6 mei 2013 werden 3.000 participaties tegen een uitgifteprijs van € 1.000 per stuk uitgegeven aan de Commanditaire Vennoten. In december 2013 werden nog eens 7.800 participaties tegen een uitgifteprijs van € 1.000 per stuk uitgegeven aan de Commanditaire Vennoten. Op 20 december 2018 werd € 1.600.000 commanditair kapitaal teruggestort aan de Commanditaire Vennoten. Er werden geen participaties ingetrokken. Op 15 april 2019 werd € 350.000 commanditair kapitaal terugbetaald aan de Commanditaire Vennoten. Er werden geen participaties ingetrokken.

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

5. Overige reserves

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Stand begin verslagperiode	2.182.046	1.476.952
Resultaatbestemming voorafgaande verslagperiode	662.928	705.094
Stand einde verslagperiode	<u>2.844.974</u>	<u>2.182.046</u>

6. Cumulatieve uitkeringen

Gedurende de verslagperiode zijn de volgende uitkeringen verricht:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Stand begin verslagperiode	—4.227.000	—3.456.000
Uitkeringen aan Commanditaire Vennoten	—820.000	—770.000
Uitkeringen aan Beherend Vennoot	—1.000	—1.000
Stand einde verslagperiode	<u>—5.048.000</u>	<u>—4.227.000</u>

De post cumulatieve uitkeringen is als volgt samengesteld:

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
Cumulatieve uitkeringen aan Commanditaire Vennoten	—5.041.000	—4.221.000
Cumulatieve uitkeringen aan Beherend Vennoot	—7.000	—6.000
	<u>—5.048.000</u>	<u>—4.227.000</u>

7. Resultaat verslagperiode

Over de verslagperiode heeft de Vennootschap een resultaat van € 795.461 behaald.

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

- het resultaat over de verslagperiode ter grootte van € 795.461 ten gunste te brengen van de overige reserves;
- aan de Commanditaire Vennoten een totaalbedrag ter grootte van € 820.000 uit te keren onder verrekening met de al uitgekeerde voorlopige uitkeringen (€ 820.000), 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 al uitgekeerde voorlopige uitkeringen (€ 1.000), zodat per saldo geen aanvullende uitkering zal worden gedaan.

De Vergadering van Vennoten besloot op 12 maart 2019:

- het resultaat over het boekjaar 2018 ter grootte van € 662.928 ten gunste te brengen van de overige reserves;
- aan de Commanditaire Vennoten een totaalbedrag ter grootte van € 770.000 uit te keren onder verrekening met de al uitgekeerde voorlopige uitkeringen (€ 770.000), 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 al uitgekeerde voorlopige uitkeringen (€ 1.000), zodat per saldo geen aanvullende uitkering werd gedaan.

Verloopstaat eigen vermogen

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

	Commanditair kapitaal	Overige reserves	Cumulatieve uitkeringen	Resultaat verslag- periode	Totaal
Stand begin verslagperiode	9.200.000	2.182.046	—4.227.000	662.928	7.817.974
Resultaatbestemming voorafgaande verslagperiode	0	662.928	0	—662.928	0
Terugbetaling kapitaal	—350.000	0	0	0	—350.000
Uitkeringen verslagperiode	0	0	—821.000	0	—821.000
Resultaat na belastingen	0	0	0	795.461	795.461
Stand einde verslagperiode	8.850.000	2.844.974	—5.048.000	795.461	7.442.435

Langlopende schulden

8. Schulden aan bankiers

Ten behoeve van de aankoop van de Plus supermarkt te Pijnacker werd door Syntrus Achmea een hypothecaire geldlening verstrekt met een hoofdsom van € 2.500.000, pro resto groot € 2.337.430, een looptijd van de lening tot 1 januari 2024 en een renteafspraak met eveneens een looptijd tot 1 januari 2024 ter hoogte van 2,45% vast. Op deze lening wordt € 11.910 per kwartaal afgelost..

Ten behoeve van de aankoop van het winkelcentrum te Vlaardingen werden door Syntrus Achmea twee hypothecaire geldleningen verstrekt. Beide leningen hebben een hoofdsom van € 3.750.000, pro resto groot € 3.503.300, een looptijd van de leningen tot 1 januari 2024 en een renteafspraak met eveneens een looptijd tot 1 januari 2024 ter hoogte van 2,45% vast. Per lening wordt € 17.850 per kwartaal afgelost.

In december 2018 verstrekte Syntrus Achmea een additionele geldlening aan de Vennootschap met een hoofdsom van € 2.000.000, pro resto groot € 1.963.337, een looptijd van de lening tot 1 januari 2024 en een renteafspraak met eveneens een looptijd tot 1 januari 2024 ter hoogte van 2,51%. Bij gedeeltelijke dan wel algehele aflossing zal de Vennootschap een exit fee verschuldigd zijn gelijk aan 0,25% van het af te lossen bedrag. Op deze lening wordt € 9.999 per kwartaal afgelost.

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

Het verloop van de hypothecaire geldleningen was als volgt:

	2019	2018
Stand hypothecaire geldleningen begin verslagperiode	11.535.200	9.734.400
Opname hypothecaire geldlening	0	2.000.000
Aflossing hypothecaire geldleningen	—227.833	—199.200
Stand hypothecaire geldleningen einde verslagperiode	11.307.367	11.535.200
Aflossingsverplichting hypothecaire geldleningen	—230.436	—227.833
Langlopend deel van de hypothecaire geldleningen	11.076.931	11.307.367

Kortlopende schulden

9. Schulden aan bankiers

De post schulden aan bankiers bestaat uit de jaarlijkse aflossingsverplichting van de langlopende schulden. Er zijn geen hypothecaire geldleningen met een looptijd korter dan een jaar.

10. Belastingen

Deze post bestaat geheel uit nog af te dragen omzetbelasting.

11. Overige schulden en overlopende passiva

De post kan als volgt worden gespecificeerd:

	31-12-2019	31-12-2018
Vooruitontvangen huren	59.463	75.195
Nog te betalen rentekosten	23.184	27.745
Waarborgsommen	16.615	14.420
Nog te ontvangen facturen	13.350	16.210
Contributie winkeliersvereniging	11.831	10.921
Servicekosten	7.506	9.158
Nog te betalen bedragen	1.542	6.789
	<u>133.491</u>	<u>160.438</u>

Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

Convenanten

Met Syntrus Achmea werd naast afspraken over looptijden, rente, aflossingen en zekerheden ook een convenant overeengekomen in de vorm van een loan-to-value ratio: een verhoudingsgetal tussen de pro resto hoofdsommen van alle geldleningen van de bank aan de Vennootschap, gedeeld door de door de bank vastgestelde waarde van alle onderpanden die door de Vennootschap ten gunste van de bank zijn ondergezet, uitgedrukt als een percentage. De loan-to-value ratio dient doorlopend niet meer dan 65% te bedragen. Wanneer de loan-to-value ratio boven dit percentage uitkomt, maar lager blijft dan 75%, dan wordt de jaarlijkse aflossingsverplichting verhoogd van 2% naar 2,5% van de hoofdsom. Zodra de loan-to-value ratio uitkomt boven 75% dient er een eenmalige aflossing plaats te vinden zodat deze ratio weer daalt tot onder 75%.

Breedplaatvloeren Vlaardingen

Er is gedurende de verslagperiode regelmatig overleg gevoerd over de problematiek rondom de breedplaatvloeren in het wijkwinkelcentrum te Vlaardingen. Met de bouwer, de ontwikkelaar, de eigenaar van de woningen en de VvE-beheerder werd gesproken over de publicatie in mei 2019 door het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van de rekenregels en het stappenplan waarmee gebouwen met breedplaatvloeren definitief kunnen worden beoordeeld. Deze nieuwe normen zijn strenger dan de normen die in 2017 werden gepubliceerd. Het gevolg is dat meer gebouwen moeten worden onderzocht. Overigens zijn er tot nu toe geen andere gebouwen met breedplaatvloeren gevonden waarbij sprake is geweest van lokaal bezwijken of grote constructieve problemen.

In het najaar van 2019 is de gehele vloer op basis van de nieuwe normen doorgerekend door de hoofdconstructeur ten tijde van de bouw samen met de constructeur die destijds optrad namens de vloerenleverancier. De doorrekening werd getoetst door een onafhankelijke derde constructeur. Uit deze berekeningen volgde een tussenconclusie dat de vloer op een aanzienlijk aantal plekken moet worden verstevigd. In overleg werd besloten de berekeningen nog eens te maken vanuit een ander perspectief. De uitkomsten hiervan zullen eind februari 2020 beschikbaar komen, tezamen met een plan van aanpak.

Tot op heden hebben alle betrokken partijen zich constructief opgesteld en zijn juridische adviseurs niet in het proces betrokken. De inspanningen zullen er op moeten zijn gericht dit zo te houden. Een analyse van de juridische positie geeft namelijk aan dat de schade in eerste aanleg voor rekening en risico van de eigenaren van de winkels en de woningen zal komen. Verhalen van deze schade zal niet eenvoudig zijn en in ieder geval hoge juridische kosten met zich meebrengen.

De kosten van de constructeurs tot balansdatum en van de voorlopige maatregelen die in 2018 werden getroffen, worden tot op heden ingeschat op totaal € 200.000. In dit bedrag zijn de kosten voor nog te nemen aanvullende maatregelen niet begrepen. Zonder specificatie of onderbouwing worden deze kosten ingeschat op ten minste € 800.000. De Vennootschap heeft zich tot heden op het standpunt gesteld bereid te zijn de kosten gelijkmatig te delen met de bouwer, de ontwikkelaar en de eigenaar van de woningen. In de loop van 2020 zal

duidelijk worden of iedere betrokken partij voor zijn eigen belangen zal opkomen of dat deze solidariteit in stand kan blijven.

Prestatievergoeding Beheerder

De Vennootschap heeft een prestatievergoedingsverplichting aan de Beheerder gelijk aan 12,5% van het bruto verkoopresultaat bij vervreemding van de tot het vermogen van de Vennootschap behorende (register)goederen, als en voor zover er sprake is van een positief brutoverkoopresultaat van bedoelde (register)goederen. De prestatievergoeding zal aan de Beheerder worden voldaan binnen vier weken na vervreemding van de (register)goederen. De omvang van deze verplichting wordt ultimo verslagperiode berekend op € 89.341 (ultimo 2018: € 74.568).

TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING

Bedrijfsopbrengsten

Opbrengsten uit beleggingen

12. Huuropbrengsten

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

De huuropbrengsten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	<u>2019</u>		<u>2018</u>	
Theoretische huurwaarde	1.544.495		1.520.355	
Af: huurvrije perioden	—2.333		—2.333	
Af: huurkortingen	<u>—17.783</u>		<u>—5.500</u>	
Theoretische brutohuuropbrengst	1.524.379	100,0%	1.512.522	100,0%
Af: voorziening oninbare debiteuren	—39.179	—2,6%	0	0,0%
Af: financiële leegstand	<u>0</u>	<u>0,0%</u>	<u>—4.583</u>	<u>—0,3%</u>
Totaal huuropbrengsten	<u>1.485.200</u>	<u>97,4%</u>	<u>1.507.939</u>	<u>99,7%</u>

De financiële bezettingsgraad over 2019 beliep 97,4% (2018: 99,7%).

De minimale contractuele, niet-opzegbare huuropbrengsten exclusief de aan huurders door te berekenen servicekosten voor de komende vier jaar en daarna bedragen per 31 december 2019:

2020	1.488.000
2021	1.452.000
2022	1.454.000
2023	1.324.000
2024 e.v.	<u>3.539.000</u>
Totaal	<u>9.257.000</u>

Bedrijfslasten

13. Lasten in verband met het beheer van beleggingen

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Onroerendezaakbelastingen	—49.775	—46.450
Overige heffingen en belastingen	—7.226	—7.549
VvE-bijdragen	—7.026	—5.756
Verzekeringen (opstal en aansprakelijkheid)	—5.551	—4.927
Incidenteel en planmatig onderhoud	—2.865	—9.884
Voorziening oninbare debiteuren	—2.764	0
Taxatiekosten	—2.750	—2.000
Niet-verrekenbare schade	—733	0
Verhuurkosten/-courtage	0	—3.580
Incassokosten	0	—3.187
Vrijval ontvangen bedragen Syntrus	6.789	0
Overige	<u>—52</u>	<u>—134</u>
	<u>—71.952</u>	<u>—83.467</u>

14. Beheerkosten en rentelasten

De beheerkosten en rentelasten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Saldo rentelasten	-281.186	-421.142
Vergoeding Beheerder	-65.747	-66.760
Vergoedingen Bewaarders	-2.000	-2.000
Overige bedrijfskosten	-13.280	-16.068
	<u>-362.213</u>	<u>-505.970</u>

Saldo rentelasten

Het saldo rentelasten kan als volgt worden gespecificeerd:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Rente hypothecaire geldleningen	-280.807	-397.001
Financieringskosten	0	-23.861
Saldo overige financiële baten en lasten	-379	-280
	<u>-281.186</u>	<u>-421.142</u>

Vergoeding Beheerder

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

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

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

Vergoedingen Bewaarders

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

De kosten van Darwin Depositary Services B.V. over de verslagperiode (€ 6.000, 2018: € 6.000) werden geabsorbeerd door de Beheerder.

Overige bedrijfskosten

De overige bedrijfskosten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Kosten accountantscontrole	-6.700	-6.600
Kosten toezicht	-4.213	-4.000
Bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering	-1.811	-1.810
Belastingadvieskosten	-400	-800
Advieskosten	-156	-2.741
Overige kosten	0	-117
	<u>-13.280</u>	<u>-16.068</u>

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

15. Afschrijvingen op beleggingen in onroerende zaken

De opstalcomponent van het object te Pijnacker wordt in 20 jaar afgeschreven. Voor het winkelcentrum te Vlaardingen geldt een afschrijvingstermijn van 30 jaar. Op de investeringen in de objecten wordt afgeschreven

over de technische levensduur. Over de verslagperiode beliep de afschrijving een bedrag van € 255.574. De cumulatieve afschrijving bedroeg ultimo verslagperiode € 2.025.131.

Lopende kosten factor

Het niveau van de totale kosten van de Vennootschap, gerelateerd aan haar gemiddelde intrinsieke waarde, beliep 2,22%. 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 € 839.431 (2018: € 904.340) betaald aan zijn personeelsleden, bestaande uit salarissen en managementvergoedingen. Dit bedrag bestond uit een vaste vergoeding van € 796.825 (2018: € 841.523) en een variabele vergoeding van € 42.606 (2018: € 62.817). 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 twaalf personeelsleden (8,7 fte) (2018: dertien personeelsleden, (10,2 fte)), waaronder drie directieleden. Van de totale beloning was € 472.526 (2018: € 406.060) bestemd voor de directie. Dit bedrag bestond uit een vaste vergoeding van € 454.526 (2018: € 376.623) en een variabele vergoeding van € 18.000 (2018: € 29.437). Het andere deel van de totale beloning had betrekking op de 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, 14 februari 2020

De Beherend Venoot:
Renpart Retail XIV Beheer B.V.
namens deze:
Renpart Vastgoed Management B.V.
namens deze:
w.g. H.O.M. de Wolf
w.g. T. Harthoorn
w.g. F.A.J. Thomassen

Overige gegevens

Regeling inzake de bestemming van het resultaat

Winst en verlies; uitkeringen

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

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

Voorstel tot bestemming van het resultaat

De Beherend Vennoot stelt voor:

- het resultaat over de verslagperiode ter grootte van € 795.461 ten gunste te brengen van de overige reserves;
- aan de Commanditaire Vennoten een totaalbedrag ter grootte van € 820.000 uit te keren onder verrekening met de al uitgekeerde voorlopige uitkeringen (€ 820.000), 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 al uitgekeerde voorlopige uitkeringen (€ 1.000), zodat per saldo geen aanvullende uitkering zal worden gedaan.

Bestemming van het resultaat over de voorafgaande verslagperiode

De Vergadering van Vennoten besloot op 12 maart 2019:

- het resultaat over het boekjaar 2018 ter grootte van € 662.928 ten gunste te brengen van de overige reserves;
- aan de Commanditaire Vennoten een totaalbedrag ter grootte van € 770.000 uit te keren onder verrekening met de al uitgekeerde voorlopige uitkeringen (€ 770.000), 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 al uitgekeerde voorlopige uitkeringen (€ 1.000), zodat per saldo geen aanvullende uitkering werd gedaan.

Vergunning

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

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan de Vennoten van Renpart Retail XIV C.V.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2019

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2019 van Renpart Retail XIV C.V. te Den Haag gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Renpart Retail XIV C.V. op 31 december 2019 en van het resultaat over 2019 in overeenstemming met de financiële grondslagen van Titel 9 Boek 2 BW onder toepassing van de in Nederland geldende fiscale grondslagen zoals opgenomen in hoofdstuk II van de Wet op de vennootschapsbelasting 1969.

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2019;
2. de winst-en-verliesrekening over 2019;
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

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

Wij zijn onafhankelijk van Renpart Retail XIV C.V. zoals vereist in de Wet toezicht accountantsorganisaties (Wta), de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarverslag andere informatie, die bestaat uit:

- het verslag van de Beherend Vennoot;
- de overige gegevens;
- kerncijfers.

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

- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat; en
- alle informatie bevat die op grond 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 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 de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

De Beherend Vennoot is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie in overeenstemming met de financiële grondslagen van Titel 9 Boek 2 BW onder toepassing van de in Nederland geldende fiscale grondslagen zoals opgenomen in hoofdstuk II van de Wet op de vennootschapsbelasting 1969.

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van de Beherend Vennoot voor de jaarrekening

De Beherend Vennoot is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW onder toepassing van de in Nederland geldende fiscale grondslagen zoals opgenomen in hoofdstuk II van de Wet op de vennootschapsbelasting 1969. In dit kader is de Beherend Vennoot verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die de Beherend Vennoot 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 Beherend Vennoot afwegen of de vennootschap in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd verslaggevingsstelsel moet de Beherend Vennoot de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij de Beherend Vennoot het voornemen heeft om de vennootschap te liquideren of de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is.

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel.

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid, waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken.

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- Het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing.
- Het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de vennootschap.
- Het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door de Beherend Vennoot en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan.
- Het vaststellen dat de door de Beherend Vennoot gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en

omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de vennootschap haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen.

Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een vennootschap haar continuïteit niet langer kan handhaven.

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

Wij communiceren met de Beherend Venoot onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing.

Amsterdam, 14 februari 2020

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
e-mail vastgoed@renpart.nl
internet renpart.nl/rrxiv
twitter @RenpartVastgoed



Renpart Retail XIV C.V.

Het vermogen om te renderen