

Renpart Retail XIV C.V.

Jaarverslag 2021



Renpart Retail XIV C.V.

Het vermogen om te renderen

Renpart Retail XIV C.V.

Jaarverslag 2021

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

Handelsregisternummer 57882045

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

PROFIEL

Renpart Group of Companies is een vermogensbeheerorganisatie die belegt in vastgoed. De groep beheerde eind 2021 negen vastgoedfondsen met gezamenlijk 26 panden in eigendom met een totale marktwaarde van ongeveer € 276 miljoen. De panden omvatten in totaal 96.095 m² winkelruimte en 6.915 m² kantoorruimte; er waren 223 huurders. De vastgoedfondsen hadden eind 2021 een totaal aan activa van ongeveer € 285 miljoen. Het totaal eigen vermogen van de fondsen beliep ongeveer € 168 miljoen en werd verstrekt door 75 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 2021 een Plus supermarkt te Pijnacker en een wijkwinkelcentrum te Vlaardingen in eigendom. De totale marktwaarde van de portefeuille bedroeg per 31 december 2021 € 26,8 miljoen. Het fonds had eind 2021 een totaal aan activa van € 27,9 miljoen. Het eigen vermogen van de Vennootschap beliep € 15,9 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 2021	
Balans	14
Winst-en-verliesrekening.....	16
Kasstroomoverzicht	17
Toelichting algemeen	18
Toelichting op de balans	21
Toelichting op de winst-en-verliesrekening	26
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

	2021	2020	2019	2018	2017
Balans					
Beleggingen	17.704	18.073	18.507	18.763	19.019
Vorderingen	55	22	35	13	9
Overige activa	1.024	531	424	821	428
Totaal activa	18.783	18.626	18.966	19.597	19.456
Eigen vermogen	7.603	7.338	7.442	7.818	9.526
Langlopende schulden	10.616	10.847	11.077	11.307	7.150
Kortlopende schulden	564	441	447	472	2.780
Totaal passiva	18.783	18.626	18.966	19.597	19.456
Winst-en-verliesrekening					
Opbrengsten uit beleggingen	1.455	1.483	1.485	1.508	1.506
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	—311	—141	—72	—83	—75
Beheerkosten en rentelasten	—444	—360	—362	—506	—470
Afschrijving op beleggingen in onroerende zaken	—435	—435	—256	—256	—256
Resultaat	265	547	795	663	705
Uitgekeerd	0	650	820	770	700
Terugbetaald aan Commanditaire Vennoten	0	0	350	1.600	0
Afgelost op hypothecaire schulden	230	230	228	199	199
Opname van hypothecaire schulden	0	0	0	2.000	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	704	679	689	724	882
Resultaat per participatie (in euro's)	25	51	74	61	65
Operationeel resultaat per participatie (in euro's)	65	91	97	85	89
Uitkering per participatie (in euro's) gemiddeld	0	60	76	71	65
Terugbetaling per participatie (in euro's) gemiddeld	0	0	32	149	0
Aflossing per participatie (in euro's)	21	21	21	18	18

VERSLAG VAN DE BEHEREND VENNOOT

Geachte Vennoot,

Hierbij bieden wij u het verslag aan over 2021.

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

In het jaar 2021 kwamen wereldwijd vaccins beschikbaar die de belofte in zich droegen dat de in 2020 uitgebroken coronapandemie tot staan kon worden gebracht. De regering stond voor de opgave de bevolking te bewegen zich te laten vaccineren. Helaas ontstond een tegenstroming in de maatschappij en stakte het percentage gevaccineerden rond 86%. Tijdens de zomermaanden werden de beperkende maatregelen grotendeels opgeheven maar in het najaar laaide de pandemie weer op met nieuwe lockdowns tot gevolg. Ondernemers die niet of nauwelijks waren bijgekomen van de maatregelen uit 2020, werden opnieuw midscheeps geraakt. Ook nu gold dat uitgebreide pakketten steunmaatregelen soelaas moesten bieden en werd op de korte termijn een golf aan faillissementen voorkomen. De tijd zal leren of de deconfitures werden uitgesteld of afgesteld.

De werkzaamheden hebben zich gedurende de verslagperiode geconcentreerd op het beheer van de portefeuille. Daarbij hoefde gelukkig steeds minder aandacht te worden besteed aan ondernemers die door de corona-uitbraak in liquiditeitsproblemen waren gekomen. Bovendien werd bijzondere aandacht besteed aan de afronding van de verbouwing van de supermarkt te Pijnacker en aan de problematiek rond de breedplaatvloeren bij het wijkwinkelcentrum te Vlaardingen.

Het fiscale resultaat van de Vennootschap over de verslagperiode is uitgekomen op € 265.367. Uitgaande van commerciële grondslagen bedraagt het resultaat € 4.183.290, wat na correctie voor herwaarderingen en een dotatie aan de voorziening prestatievergoeding leidt tot een operationeel resultaat van € 700.240.

Marktontwikkelingen

(Bronnen: websites en publicaties van CBS, CPB, DNB, Rabobank, WHO)

Corona

Eind 2020 werd in de Verenigde Staten het eerste coronavaccin goedgekeurd maar de uitrol van dat en andere vaccins begon in Nederland pas in de loop van januari 2021. Daarmee was Nederland het laatste land van de EU. Het verslagjaar begon dus in een harde lockdown, in januari zelfs gevolgd door een avondklok toen de zorgen over de Britse variant en een derde golf toenamen. In april was die golf op zijn hoogtepunt maar het duurde nog tot juni voordat er een einde kwam aan de lockdown. De laatste maanden van het jaar werd duidelijk dat alweer een golf onontkoombaar was want de besmettelijker omikron-variant meldde zich in Nederland en "code zwart" leek een reële optie. Er werden een boostercampagne gestart en een avondlockdown ingevoerd. Daarmee zat Nederland als enige land in Europa in een lockdown. In januari 2022 was het aantal besmettingen zo hoog, dat de systemen van de GGD en het RIVM het niet trokken. Er ontstonden datafiles in de verwerking van het aantal dagelijkse besmettingen. Tegelijkertijd was de druk om de maatregelen te versoepelen hoog. Aan het eind van de maand gebeurde dit ook en werd de lockdown opgeheven. De WHO sprak over een "pandemisch eindspel": door de relatief milde aard van de omikron-variant ten opzichte van eerdere varianten (veel besmettelijker, veel minder ziekmakend) is het de hoop dat Covid-19 geleidelijk verandert van een pandemie in een beter beheersbare endemische ziekte zoals seizoensgriep.

Omzet detailhandel in 2021

In 2021 heeft de detailhandel 4,4 procent meer omgezet dan in 2020. Het verkoopvolume (de voor prijsveranderingen gecorrigeerde omzet) was 2,9 procent hoger.

De winkels in voedings- en genotmiddelen hebben in 2021 0,6 procent meer omgezet dan in 2020. Het volume lag 0,3 procent hoger. Supermarkten

zetten 0,5 procent meer om, de omzet van de speciaalzaken groeide met 1,4 procent. In vergelijking met 2019 was de groei 7,6 procent.

De omzet van de winkels in non-food groeide met 2,5 procent, de non-foodwinkels realiseerden een volumegroei van 0,6 procent. Online is 23,6 procent meer omgezet dan in 2020. In december lag de omzet van de detailhandel 6,2 procent hoger.

Inflatie

De consumentenprijzen waren over heel 2021 gemiddeld 2,7 procent hoger dan in 2020. Over dat jaar was de prijsstijging 1,3 procent. De stijging van de consumentenprijzen kwam voor een groot deel door de prijsontwikkeling van elektriciteit en gas. Elektriciteit was in 2021 gemiddeld 22,2 procent duurder dan een jaar eerder. Ook op andere markten was sprake van prijsopdrijvende aanbodverstoringen, bijvoorbeeld bij zeecontainers en halfgeleiders (chips). Bovendien zal extra inflatie ontstaan door het verder opengaan van de economieën. Vooral de dienstensector zal sterk opveren nu de lockdown-maatregelen zijn beëindigd. De horeca en andere vrijetijdssectoren berekenen mogelijk een coronapremie op hun prijzen.

De huidige hoge inflatie van gemiddeld 5,1% in de eurozone en zelfs 6,4% in Nederland wordt dus vooral geïmporteerd uit de rest van de wereld en de Nederlandse autoriteiten hebben geen middelen om deze inflatie te beteugelen. De Europese Centrale Bank (ECB) heeft aangegeven het beleid van kwantitatieve verruiming in 2022 te beëindigen en openlijk wordt gesproken over verhoging van de beleidsrente vanaf het najaar van 2022. Daarmee eindigt een periode van goedkoop geld en zal sparen weer beloond gaan worden. Het is onvermijdelijk dat de aangekondigde renteverhogingen hun weerslag zullen vinden op de aandelen- en obligatiemarkten. Bovendien wordt voorzien dat deze periode van hoge inflatie zal aanhouden tot ten minste medio 2023.

Toch wordt niet altijd negatief over inflatie gesproken. Een beetje inflatie is goed voor de economie. Inflatie is bovendien een deel van de oplossing voor schulden van overheden, bedrijven en huishoudens. Het vermindert namelijk niet alleen de reële waarde van tegoeden, maar ook die van schulden. Daarom stuurt de ECB op een inflatie van twee procent.

Beleggen in vastgoed heeft in het verleden bewezen een goede bescherming te bieden tegen inflatie. Dit komt doordat in veel gevallen de prijzen van vastgoed stijgen als er sprake is van inflatie, omdat huurcontracten via indexering aan de officiële prijsinflatie gekoppeld zijn.

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 5,4 jaar.

Gevelrenovatie Pijnacker

In 2020 heeft huurder Plus Vastgoed onder meer werkzaamheden aan de gevels laten uitvoeren. Die zijn door de aannemer opgeleverd aan Plus maar de Vennootschap heeft de oplevering aan haar niet geaccepteerd wegens onvolkomenheden bij de technische uitvoering. In opdracht van de Vennootschap is een technisch onderzoek uitgevoerd dat deze onvolkomenheden bevestigde.

Na enige discussie met Plus werd uiteindelijk ook door hen onderkend dat de werkzaamheden niet naar behoren zijn uitgevoerd. Plus heeft vervolgens haar aannemer aangesproken die eveneens heeft erkend dat de uitgevoerde werkzaamheden ondermaats zijn. Dit alles heeft erin geresulteerd dat onder toezien oog van de Vennootschap een herstelplan is opgemaakt dat ziet op het herstel van de gevels in de eerste jaarhelft van 2022. De directie van Plus heeft op schrift bevestigd dat de werkzaamheden volledig voor rekening en risico van Plus zullen worden uitgevoerd.

Breedplaatvloeren Vlaardingen

In de eerste maanden van 2021 werd een proef uitgevoerd waarbij een aannemer de gelegenheid kreeg aanpassingen te maken in twee winkelunits.

Met deze ervaring heeft deze aannemer een prijs afgegeven voor de resterende bouwkundige werkzaamheden. Ook heeft de gemeente bevestigd dat de werkzaamheden in lijn met de vergunning zijn uitgevoerd. Op basis van deze uitkomsten is een volledig plan van aanpak voor de rest van het project uitgewerkt. In totaal wordt uitgegaan van een investering van ruim € 1,3 miljoen nog te vermeerderen met eventuele compensatie voor huurders. De Vennootschap is verantwoordelijk voor bijna de helft van deze kosten.

Waardering van de portefeuille

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

Financiering en rentebeleid

Door de Commanditaire Vennoten is per saldo € 10.800.000 commanditair kapitaal in de Vennootschap ingebracht, verdeeld over 10.800 participaties. Hierop werd tot balansdatum € 7.641.000 aan de Commanditaire Vennoten terugbetaald en uitgekeerd.

Medio 2021 droeg Syntrus Achmea Real Estate & Finance de leningen-portefeuille met bijbehorende contracten- en zekerhedenpositie integraal over aan RNHB B.V. te Utrecht.

De pro resto hoofdsom van de hypothecaire financieringen van de Vennootschap beliep op balansdatum € 10.846.495, bestaande uit vier leningen verstrekt door RNHB.

De totale aflossingsverplichting bedraagt € 19.203 per maand. Alle leningen hebben op balansdatum een resterende juridische looptijd van twee jaar. De renteaftspraken 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 de financier werden als zekerheid verstrekt een eerste recht van hypotheek op de onroerende zaken en een eerste recht van pand op de vorderingen en rechten uit de huurovereenkomsten.

Met de financier 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 financier aan de Vennootschap, gedeeld door de door de financier vastgestelde waarde van alle onderpanden die door de Vennootschap ten gunste van de financier 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 40,5% waarmee ruimschoots aan de gestelde voorwaarde werd voldaan.

De rentelasten over de verslagperiode bedroegen € 272.263, wat licht lager is dan de rentelasten over 2020 van € 275.469. Door reguliere aflossingen zullen de rentelasten over 2022 eveneens licht dalen.

Hierna is een overzicht van de lopende financieringen opgenomen:

Leningnummer	Hoofdsom 31-12-2021	Jaarlijkse aflossing	Expiratie- datum lening	Expiratie- datum rente	Rente- basis	Rente %
606219-1	3.360.500	71.400	01-01-2024	01-01-2024	vast	2,45%
606219-2	3.360.500	71.400	01-01-2024	01-01-2024	vast	2,45%
606235-1	2.242.150	47.640	01-01-2024	01-01-2024	vast	2,45%
606644-1	1.883.345	39.996	01-01-2024	01-01-2024	vast	2,51%
Totaal	10.846.495	230.436				2,46%

Uitkeringen

Met het oog op de kosten voor herstel van de breedplaatvloeren van het object te Vlaardingen werden de uitkeringen aan de Commanditaire Vennoten met ingang van 2021 opgeschort. Aan de Beherend Vennoot werd € 1.000 uitgekeerd.

Eigendomssituatie

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

Risico's

Aan beleggen zijn per definitie risico's verbonden. Bij beleggen in vastgoed kunnen specifieke risicofactoren een belangrijke rol spelen. Risico's kunnen van invloed zijn op de waarde van de participaties en op de hoogte van de uitkeringen 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. Naast de beschreven risico's kunnen ook andere risico's van invloed zijn op de waarde van de participaties in het kapitaal van de Vennootschap.

Algemeen marktrisico

Sinds het uitbreken van de coronapandemie begin 2020 escaleerden de algemene marktrisico's naar een ongekende omvang. Ten tijde van het schrijven van dit verslag zijn in de Westerse wereld verbeteringen zichtbaar: de bevolking wordt op grote schaal gevaccineerd en de minder ziekmakende omikronvariant van het virus is dominant geworden. Dit kan ertoe leiden dat de pandemie langzaam uitdooft en verwordt tot een seizoensziekte zoals griep. De gezondheids crisis heeft in ieder geval enorme invloed gehad op het maatschappelijk welbevinden en op de economische activiteit. De grootste onzekerheden die met de uitbraak samenhangen, zijn het verloop van de coronapandemie zelf, de doorwerking van de contactbeperkingen op de maatschappij en op de economie, de effectiviteit van het beleid in binnen- en buitenland en de samenwerking tussen landen. Afhankelijk hiervan zullen meer of minder huurders van de Vennootschap bij gebrek aan omzet failliet gaan (bv. horeca, kappers, kleding) terwijl andere huurders hun omzetten juist zien stijgen (supermarkten, dagelijkse boodschappen).

Ernst en omvang van de coronacrisis stellen andere risicovolle ontwikkelingen in de schaduw. De grootste risico's op lange termijn zijn vooral ernstige bedreigingen voor het klimaat maar de negatieve gevolgen van de coronacrisis op sociale cohesie, leefbaarheid en geestelijk welbevinden mogen niet worden onderschat. Economische confrontaties en politieke polarisatie worden gezien als aanzienlijke risico's op de korte termijn. Geopolitieke onrust (denk aan de actuele oorlogsdreiging tussen Rusland en Oekraïne) 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. Door de vele jaren van extreme geldschepping door centrale banken, duikt aan de horizon weer het beeld van een mogelijke schuldencrisis op.

De inflatie is in veel landen versneld als gevolg van pandemie gerelateerde verstoringen van toeleveringsketens in combinatie met een oplevende vraag van de consument en hogere grondstofprijzen. Dit zal het consumentenvertrouwen, dat van fundamenteel belang is geweest voor het herstel, temperen en zal de risico's van renteverhogingen van de centrale banken vergroten. Zowel in geavanceerde als in opkomende economieën zullen hogere prijzen en duurdere schulden vooral een harde impact hebben op huishoudens met een lager inkomen, terwijl kleine en middelgrote ondernemingen (MKB) die nog steeds proberen een faillissement te voorkomen, te lijden zullen hebben van een afnemende consumptie.

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 groot 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 aanzienlijk 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 aanzienlijk 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 geen vervangend vreemd vermogen kan worden aangetrokken wordt door de Beherend Vennoot als klein 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 waardeinstijging het omgekeerde effect.

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

Omdat een aanzienlijk deel van de portefeuille is gefinancierd met vreemd vermogen, hebben de kosten die aan deze financiering verbonden zijn een 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 aanzienlijk ingeschat. De impact hiervan zal op korte termijn echter klein zijn omdat voor de financiering een vaste rente werd 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 Vennoot als klein ingeschat. De kans dat de schade voortvloeiende uit een dergelijke calamiteit niet gedekt wordt door de verzekeraar, wordt als klein ingeschat.

Beheerrisico

De waarde van de objecten in de portefeuille wordt, 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 Vennoot als klein 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 vastgoeddeelmarkt, bij een enkele huurder, op een enkele locatie. Bij een concentratie van de beleggingen is zowel de waardeontwikkeling van de beleggingsportefeuille als het totaalrendement afhankelijk van een 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 vastgoeddeelmarkt en van deze locaties. Het concentratierisico is daarom groot.

Internetrisico

De beperkende overheidsmaatregelen die werden uitgevaardigd na de uitbraak van het coronavirus hebben een sterke impuls gegeven aan de groei van internetwinkels. Tegelijkertijd wordt duidelijk dat winkelen als social event en als uitje enorm wordt gemist en dat supermarkten en winkels die voedingsmiddelen verkopen door de overheid als essentieel worden bestempeld. De toekomst zal uitwijzen hoe groot het belang van fysieke winkels zal blijven, maar duidelijk is dat het winkellandschap ingrijpend zal veranderen.

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 klein.

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 € 265.367 ten gunste te brengen van de overige reserves;
- 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 is geïnvesteerd als de locaties ontwikkelen zich positief. Voor wat betreft de inkomstenkant van de Vennootschap zijn er dan ook geen grote zorgen. De bezettingsgraad op portefeuilleniveau is goed. Gezien de samenstelling van de portefeuille van de Vennootschap die voor een substantieel deel uit supermarkten bestaat en de gewogen gemiddelde looptijd van de huurcontracten, wordt de toekomst van de Vennootschap met vertrouwen tegemoet gezien. De waardeontwikkeling van retailbeleggingen gericht op dagelijkse boodschappen is vooralsnog in het algemeen positief.

Naast de verhuurinspanningen voor de laatste leegstaande vierkante meters in Vlaardingen zullen de werkzaamheden zich in 2022 met name richten op huurderstevredenheid. Dit houdt in dat intensief contact wordt onderhouden met de huurders zodat kan worden ingespeeld op behoeften en ontwikkelingen.

Op het vlak van technisch beheer wordt vooral gewerkt aan de afronding van de gevelwerkzaamheden te Pijnacker en de maatregelen voor versterking van de breedplaatvloeren te Vlaardingen.

Den Haag, 14 februari 2022

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

Jaarrekening 2021

(opgesteld op fiscale grondslagen)

BALANS

vóór resultaatbestemming, bedragen in euro's

		<u>31 december 2021</u>	<u>31 december 2020</u>
Activa			
Beleggingen			
Onroerende zaken	1.	17.703.710	18.072.894
		<hr/>	<hr/>
Totaal beleggingen		17.703.710	18.072.894
Vorderingen			
Debiteuren	2.		
	3.	18.133	19.803
Overige vorderingen en overlopende activa		36.780	2.242
		<hr/>	<hr/>
Totaal vorderingen		54.913	22.045
Overige activa			
Vlottende activa			
Liquide middelen	4.	1.024.813	530.956
		<hr/>	<hr/>
Totaal overige activa		1.024.813	530.956
		<hr/>	<hr/>
Totaal activa		18.783.436	18.625.895
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

BALANS

vóór resultaatbestemming, bedragen in euro's

		<u>31 december 2021</u>	<u>31 december 2020</u>
Passiva			
Eigen vermogen			
Commanditair kapitaal	5.	8.850.000	8.850.000
Overige reserves	6.	4.187.477	3.640.435
Cumulatieve uitkeringen	7.	—5.700.000	—5.699.000
Resultaat verslagperiode	8.	265.367	547.041
		<hr/>	<hr/>
Totaal eigen vermogen		7.602.844	7.338.476
Langlopende schulden			
Schulden aan financiers	9.	10.616.059	10.846.495
		<hr/>	<hr/>
Totaal langlopende schulden		10.616.059	10.846.495
Kortlopende schulden			
Schulden aan financiers	10.	230.436	230.436
Crediteuren		33.894	15.188
Belastingen	11.	38.436	66.931
Overige schulden en overlopende passiva	12.	261.767	128.369
		<hr/>	<hr/>
Totaal kortlopende schulden		564.533	440.924
		<hr/>	<hr/>
Totaal passiva		18.783.436	18.625.895
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

KASSTROOMOVERZICHT

opgesteld volgens de indirecte methode, bedragen in euro's

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten		
Resultaat	265.367	547.041
Investerings in onroerende zaken	—65.689	0
Afschrijving op beleggingen in onroerende zaken	434.873	434.598
Mutatie vorderingen	—32.868	13.035
Mutatie kortlopende schulden (exclusief hypothecaire schulden)	123.610	—6.244
	<u>725.293</u>	<u>988.430</u>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Contante uitkeringen	—1.000	—651.000
Aflossingen hypothecaire schulden	—230.436	—230.436
	<u>—231.436</u>	<u>—881.436</u>
Mutatie geldmiddelen	<u>493.857</u>	<u>106.994</u>
Geldmiddelen begin verslagperiode	530.956	423.962
Mutatie geldmiddelen	493.857	106.994
Geldmiddelen einde verslagperiode (banktegoeden)	<u>1.024.813</u>	<u>530.956</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>2021</u>	<u>2020</u>
Stand begin verslagperiode	18.072.894	18.507.492
Investerings	65.689	0
Afschrijvingen	<u>-434.873</u>	<u>-434.598</u>
Stand einde verslagperiode	<u>17.703.710</u>	<u>18.072.894</u>

De post kan als volgt worden gespecificeerd:

	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
Kostprijs	19.945.643	19.945.643
Aankoopkosten	522.454	522.454
Investerings in onroerende zaken	<u>130.215</u>	<u>64.526</u>
Historische kostprijs	20.598.312	20.532.623
Cumulatieve afschrijvingen	<u>-2.894.602</u>	<u>-2.459.729</u>
	<u>17.703.710</u>	<u>18.072.894</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>7.737.801</u>
Totaal	<u>9.280.000</u>	<u>11.318.312</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 2021. De marktwaarde kosten koper werd berekend op € 24.400.000 (ultimo 2020: € 22.690.000) op basis van de BAR/NAR- en/of DCF-methoden. Bij de taxaties werd gebruikgemaakt van marktconforme nettoaanvangsrendementen (4,35% - 5,05%). Taxatie vindt jaarlijks plaats.

Op balansdatum werd de intern geschatte marktwaarde kosten koper van de gehele portefeuille door de Beherend Vennoot vastgesteld op € 26.775.000, waarbij werd gebruikgemaakt van de biedingen die werden gedaan in het kader van project Vortex.

2. Vorderingen

De vorderingen hebben alle een kortlopend karakter.

3.	Debiteuren		
	De post kan als volgt worden gespecificeerd:		
		31-12-2021	31-12-2020
	Debiteuren	47.572	72.123
	Af: voorziening oninbare debiteuren	<u>—29.439</u>	<u>—52.320</u>
		<u>18.133</u>	<u>19.803</u>

Ten behoeve van mogelijk oninbare debiteuren is een voorziening gevormd. Gedurende de verslagperiode werd een bedrag van € 22.881 van de voorziening afgeboekt. Deze algemene voorziening werd gevormd in verband met verwachte oninbaarheid als gevolg van de coronacrisis. In het verslagjaar zijn aan diverse huurders kortingen verstrekt waartegen de eerder opgenomen voorziening is vrijgevallen.

Het verloop van deze voorziening over de verslagperiode is als volgt:

		2021	2020
	Stand begin verslagperiode	52.320	41.943
	Onttrekking / dotatie aan voorziening	—22.881	22.881
	Afboeking eerder oninbaar geachte vordering	<u>0</u>	<u>—12.504</u>
	Stand einde verslagperiode	<u>29.439</u>	<u>52.320</u>

Overige activa

Vlottende activa

4.	Liquide middelen		
	De post Liquide middelen is als volgt samengesteld:		
		31-12-2021	31-12-2020
	Rekening-courant	916.482	422.608
	Zakelijke spaarrekening	<u>108.331</u>	<u>108.348</u>
		<u>1.024.813</u>	<u>530.956</u>

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de Vennootschap.

Op balansdatum waren huren vooruitontvangen terwijl renten en aflossingen op de geldleningen en omzetbelasting over de achterliggende periode kort na balansdatum moesten worden betaald. Gecorrigeerd voor kortlopende vorderingen en schulden beliep de liquiditeitsruimte op balansdatum € 726.426 (ultimo 2020: € 323.500). Naast een prudente liquiditeitsreserve worden middelen in de Vennootschap gehouden in verband met toekomstige werkzaamheden aan de breedplaatvloeren in het wijkwinkelcentrum te Vlaardingen.

Passiva

Eigen vermogen

5.	Commanditair kapitaal		
		2021	2020
	Stand begin verslagperiode	8.850.000	8.850.000
	Mutaties	<u>0</u>	<u>0</u>
	Stand einde verslagperiode	<u>8.850.000</u>	<u>8.850.000</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 terugbetaald 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.

6. Overige reserves

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Stand begin verslagperiode	3.640.435	2.844.974
Resultaatbestemming voorafgaande verslagperiode	547.041	795.461
Stand einde verslagperiode	<u>4.187.477</u>	<u>3.640.435</u>

7. Cumulatieve uitkeringen

Gedurende de verslagperiode zijn de volgende uitkeringen verricht:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Stand begin verslagperiode	—5.699.000	—5.048.000
Uitkeringen aan Commanditaire Vennoten	0	—650.000
Uitkeringen aan Beherend Vennoot	—1.000	—1.000
Stand einde verslagperiode	<u>—5.700.000</u>	<u>—5.699.000</u>

De post cumulatieve uitkeringen is als volgt samengesteld:

	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
Cumulatieve uitkeringen aan Commanditaire Vennoten	—5.691.000	—5.691.000
Cumulatieve uitkeringen aan Beherend Vennoot	—9.000	—8.000
	<u>—5.700.000</u>	<u>—5.699.000</u>

8. Resultaat verslagperiode

Over de verslagperiode heeft de Vennootschap een resultaat van € 265.367 behaald.

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

- het resultaat over de verslagperiode ter grootte van € 265.367 ten gunste te brengen van de overige reserves;
- 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 2 maart 2021:

- het resultaat over de voorafgaande verslagperiode ter grootte van € 547.041 ten gunste te brengen van de overige reserves;
- aan de Commanditaire Vennoten een totaalbedrag ter grootte van € 650.000 uit te keren onder verrekening met de al uitgekeerde voorlopige uitkeringen (€ 650.000), 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:

	<u>Commanditair kapitaal</u>	<u>Overige reserves</u>	<u>Cumulatieve uitkeringen</u>	<u>Resultaat verslag- periode</u>	<u>Totaal</u>
Stand begin verslagperiode	8.850.000	3.640.435	—5.699.000	547.041	7.338.476
Resultaatbestemming voorafgaande verslagperiode	0	547.041	0	—547.041	0
Uitkeringen verslagperiode	0	0	—1.000	0	—1.000
Resultaat na belastingen	0	0	0	265.367	265.367
Stand einde verslagperiode	<u>8.850.000</u>	<u>4.187.477</u>	<u>—5.700.000</u>	<u>265.367</u>	<u>7.602.844</u>

Langlopende schulden

9. Schulden aan financiers

Begin juni 2021 droeg Syntrus Achmea Real Estate & Finance de leningenportefeuille met bijbehorende contracten- en zekerhedenpositie integraal over aan RNHB B.V. te Utrecht.

Door RNHB B.V. werden vier hypothecaire geldleningen verstrekt. Alle onroerende zaken en de huurinkomsten daaruit gelden als onderpand voor alle leningen.

1. Een geldlening met nummer 606219-1 (oorspronkelijk doel: aankoop winkelcentrum te Vlaardingen), op balansdatum pro resto groot € 3.360.500, een looptijd van de lening tot 1 januari 2024 en een

- renteafspraken met eveneens een looptijd tot 1 januari 2024 ter hoogte van 2,45% vast. Op de lening wordt € 5.950 per maand afgelost.
2. Een geldlening met nummer 606219-2 (oorspronkelijk doel: aankoop winkelcentrum te Vlaardingen), op balansdatum pro resto groot € 3.360.500, een looptijd van de lening tot 1 januari 2024 en een renteafpraak met eveneens een looptijd tot 1 januari 2024 ter hoogte van 2,45% vast. Op de lening wordt € 5.950 per maand afgelost.
 3. Een geldlening met nummer 606235-1 (oorspronkelijk doel: aankoop supermarkt te Pijnacker), op balansdatum pro resto groot € 2.242.150, een looptijd van de lening tot 1 januari 2024 en een renteafpraak met eveneens een looptijd tot 1 januari 2024 ter hoogte van 2,45% vast. Op de lening wordt € 3.970 per maand afgelost.
 4. Een geldlening met nummer 606644-1 (oorspronkelijk doel: terugbetaling kapitaal), op balansdatum pro resto groot € 1.883.345, een looptijd van de lening tot 1 januari 2024 en een renteafpraak 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 € 3.333 per maand afgelost.

Aan RNHB B.V. werden als zekerheid verstrekt een eerste recht van hypotheek op de onroerende zaken en een eerste recht van pand op de huurvorderingen.

De hypothecaire leningen hebben een 'non-recourse' karakter, wat betekent dat slechts de onroerende zaken en de inkomsten daaruit als zekerheid dienen voor de financier. 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:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Stand hypothecaire geldleningen begin verslagperiode	11.076.931	11.307.367
Aflossing hypothecaire geldleningen	—230.436	—230.436
Stand hypothecaire geldleningen einde verslagperiode	10.846.495	11.076.931
Aflossingsverplichting hypothecaire geldleningen	—230.436	—230.436
Langlopend deel van de hypothecaire geldleningen	<u>10.616.059</u>	<u>10.846.495</u>

Kortlopende schulden

10. Schulden aan financiers
Deze post bestaat uit de jaarlijkse aflossingsverplichting van de langlopende schulden.
Er zijn geen hypothecaire schulden aan financiers met een looptijd korter dan een jaar.
11. Belastingen
Deze post bestaat geheel uit nog af te dragen omzetbelasting.
12. Overige schulden en overlopende passiva
De post kan als volgt worden gespecificeerd:

	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
Nog te ontvangen facturen	128.050	10.350
Vooruitontvangen huren	73.885	62.923
Nog te betalen rentekosten	22.580	22.761
Contributie winkeliersvereniging	11.288	13.234
Waarborgsommen huurders	8.715	16.615
Servicekosten	7.778	1.267
Nog te betalen bedragen	9.471	1.219
	<u>261.767</u>	<u>128.369</u>

Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

Convenanten

Met RNHB B.V. 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 financier aan de Vennootschap, gedeeld door de door de financier

vastgestelde waarde van alle onderpanden die door de Vennootschap ten gunste van de financier 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

Gedurende de verslagperiode werden de afspraken vastgelegd over de verdeling van de kosten voor het herstel van de breedplaatvloeren. Daarbij werd aangehaakt bij de bepaling in de splitsingsakte die zegt dat de schulden en kosten die betrekking hebben op deze vloeren uitsluitend voor rekening komen van de eigenaren van de appartementsrechten A1 (commerciële ruimten, de Vennootschap), A2 (huurwoningen sociaal, de lokale woningcoöperatie Waterweg Wonen) en A3 (koopwoningen, individuele eigenaren). Het aandeel van de Vennootschap in de totale projectkosten werd daarmee bepaald op 49%. In de vaststellingsovereenkomst werden de totale projectkosten geraamd op € 1,3 miljoen waarvan dus bijna € 650.000 voor rekening van de Vennootschap komt. Van deze kosten werd tot en met de verslagperiode een bedrag van € 115.500 in de cijfers verantwoord.

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 € 745.018 (ultimo 2020: € 208.757).

TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING

Bedrijfsopbrengsten

Opbrengsten uit beleggingen

13. Huuropbrengsten

Als huuropbrengsten worden aangemerkt de aan de verslagperiode toe te rekenen huren, eventueel verminderd met huurkortingen, huurvrije perioden, niet-aftrekbare omzetbelasting, (financiële) leegstand, een voorziening oninbare huren of debiteuren en eventueel vermeerderd met afkoopsommen en breakpenalty's.

De huuropbrengsten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	<u>2021</u>		<u>2020</u>	
Theoretische huurwaarde	1.589.181		1.565.023	
Af: huurvrije perioden	—23.413		—1.918	
Af: huurkortingen	—16.716		—33.112	
Theoretische brutohuuropbrengst	1.549.052	100,0%	1.529.993	100,0%
Bij: voorziening oninbare debiteuren	0	0,0%	12.081	0,8%
Af: financiële leegstand	—93.614	—6,0%	—59.499	—3,9%
Totaal huuropbrengsten	<u>1.455.438</u>	<u>94,0%</u>	<u>1.482.575</u>	<u>96,9%</u>

De financiële bezettingsgraad over de verslagperiode beliep 94,0% (2020: 96,9%).

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 2021:

2022	1.543.000
2023	1.473.000
2024	1.051.000
2025	979.000
2026 e.v.	<u>3.494.000</u>
Totaal	<u>8.540.000</u>

Bedrijfslasten

14. Lasten in verband met het beheer van beleggingen

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

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Incidenteel en planmatig onderhoud	—174.234	—62.919
Onroerendezaakbelastingen	—92.425	—51.897
Servicekosten leegstand	—14.629	—2.164
Overige heffingen en belastingen	—6.498	—7.146
VvE-Bijdragen	—5.988	—2.886
Taxatiekosten	—4.857	—2.250
Verzekeringen (opstal en aansprakelijkheid)	—4.651	—6.627
Overige	—8.053	—5.123
	<u>—311.335</u>	<u>—141.012</u>

Binnen de regel Incidenteel en planmatig onderhoud werd een bedrag van € 115.500 (2020: € 55.349) verantwoord als kosten voor de werkzaamheden aan de breedplaatvloeren te Vlaardingen.

15. Beheerkosten en rentelasten

De beheerkosten en rentelasten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Saldo rentelasten	-272.263	-275.469
Vergoeding Beheerder	-64.350	-65.922
Vergoedingen Bewaarders	-2.000	-2.000
Overige bedrijfskosten	-105.250	-16.533
	<u>-443.863</u>	<u>-359.924</u>

Saldo rentelasten

Het saldo rentelasten kan als volgt worden gespecificeerd:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Rente hypothecaire geldleningen	-269.468	-275.137
Negatieve rente creditgelden	-2.496	-61
Saldo overige financiële baten en lasten	-299	-271
	<u>-272.263</u>	<u>-275.469</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, 2020: € 6.000) werden geabsorbeerd door de Beheerder.

Overige bedrijfskosten

De overige bedrijfskosten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Kosten project Vortex	-84.931	0
Kosten accountantscontrole	-7.900	-7.700
Kosten toezicht	-4.723	-6.652
Advieskosten	-4.375	0
Bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering	-1.969	-1.781
Belastingadvieskosten	-1.351	-400
	<u>-105.250</u>	<u>-16.533</u>

De kosten voor project Vortex bestaan voornamelijk uit commerciële, fiscale, juridische en technische advieskosten. De kosten werden toegerekend aan de aan het project deelnemende vennootschappen naar rato van de ontvangen biedprijzen.

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

16. Afschrijving 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 € 434.873 (2020: € 434.598). De cumulatieve afschrijving bedroeg ultimo verslagperiode € 2.894.602 (ultimo 2020: € 2.459.729).

Lopende kosten factor

Het niveau van de totale kosten van de Vennootschap, gerelateerd aan haar gemiddelde intrinsieke waarde, beliep 6,41%. 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 € 745.738 (2020: € 671.867) betaald aan zijn personeelsleden, bestaande uit salarissen en managementvergoedingen. Dit bedrag bestond uit een vaste vergoeding van € 695.322 (2020: € 671.867) en een variabele vergoeding van € 50.416 (2020: € nihil). 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 zeven personeelsleden (6,6 fte) (2020: zeven personeelsleden (6,6 fte)), waaronder drie directieleden. Van de totale beloning was € 505.471 (2020: € 468.471) bestemd voor de directie. Dit bedrag bestond uit een vaste vergoeding van € 486.915 (2020: € 468.471) en een variabele vergoeding van € 18.557 (2020: € nihil). 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 2022

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

Overige gegevens

Regeling inzake de bestemming van het resultaat

Winst en verlies; uitkeringen

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

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

Voorstel tot bestemming van het resultaat

De Beherend Vennoot stelt voor:

- het resultaat over de verslagperiode ter grootte van € 265.367 ten gunste te brengen van de overige reserves;
- 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 2 maart 2021:

- het resultaat over de voorafgaande verslagperiode ter grootte van € 547.041 ten gunste te brengen van de overige reserves;
- aan de Commanditaire Vennoten een totaalbedrag ter grootte van € 650.000 uit te keren onder verrekening met de al uitgekeerde voorlopige uitkeringen (€ 650.000), 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 Depository 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 2021

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2021 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 2021 en van het resultaat over 2021 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 vennootschapsbelasting 1969.

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2021;
2. de winst-en-verliesrekening over 2021;
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 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 Titel 9 Boek 2 BW onder toepassing van de in Nederland geldende fiscale grondslagen zoals opgenomen in hoofdstuk II van de Wet op vennootschapsbelasting 1969 en 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 Titel 9 Boek 2 BW onder toepassing van

de in Nederland geldende fiscale grondslagen zoals opgenomen in hoofdstuk II van de Wet op 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 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 Venoot gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de vennootschap haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een vennootschap haar continuïteit niet langer kan handhaven.
- Het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen.
- Het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij communiceren met de 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 2022

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