

# Renpart Retail XIV C.V.

Jaarverslag 2022



**Renpart** Retail XIV C.V.

*Het vermogen om te renderen*



# **Renpart** Retail XIV C.V.

Jaarverslag 2022

**Renpart** Retail XIV C.V.  
Riouwstraat 191 C  
2585 HT Den Haag

Handelsregisternummer 57882045

[renpart.nl/rxiv](https://renpart.nl/rxiv)

## PROFIEL

---

Renpart Group of Companies is een vermogensbeheerorganisatie die belegt in vastgoed. De groep beheerde eind 2022 acht vastgoedfondsen met gezamenlijk 26 panden in eigendom met een totale marktwaarde van ongeveer € 275 miljoen. De panden omvatten in totaal 99.763 m<sup>2</sup> winkelruimte en 6.915 m<sup>2</sup> kantoorruimte; er waren 238 huurders. De vastgoedfondsen hadden eind 2022 een totaal aan activa van ongeveer € 292 miljoen. Het totaal eigen vermogen van de fondsen beliep ongeveer € 159 miljoen.

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 verslagperiode een Plus supermarkt te Pijnacker en een wijkwinkelcentrum te Vlaardingen in eigendom. De totale marktwaarde van de portefeuille bedroeg per 31 december 2022 € 26,4 miljoen. Het fonds had eind 2022 een totaal aan activa van € 27,2 miljoen. Het eigen vermogen van de Vennootschap beliep € 15,6 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 Venoot .....	5
<b>Jaarrekening 2022</b>	
Balans .....	14
Winst-en-verliesrekening.....	16
Kasstroomoverzicht .....	17
Toelichting algemeen .....	18
Toelichting op de balans .....	21
Toelichting op de winst-en-verliesrekening .....	26
<b>Overige gegevens</b>	
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>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Balans</b>					
Beleggingen	17.346	17.704	18.073	18.507	18.763
Vorderingen	70	55	22	35	13
Overige activa	<u>785</u>	<u>1.024</u>	<u>531</u>	<u>424</u>	<u>821</u>
<b>Totaal activa</b>	<b>18.201</b>	<b>18.783</b>	<b>18.626</b>	<b>18.966</b>	<b>19.597</b>
Eigen vermogen	7.233	7.603	7.338	7.442	7.818
Langlopende schulden	10.386	10.616	10.847	11.077	11.307
Kortlopende schulden	<u>582</u>	<u>564</u>	<u>441</u>	<u>447</u>	<u>472</u>
<b>Totaal passiva</b>	<b>18.201</b>	<b>18.783</b>	<b>18.626</b>	<b>18.966</b>	<b>19.597</b>
<b>Winst-en-verliesrekening</b>					
Opbrengsten uit beleggingen	1.582	1.455	1.483	1.485	1.508
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	-542	-311	-141	-72	-83
Beheerkosten en rentelasten	-356	-444	-360	-362	-506
Afschrijving op beleggingen in onroerende zaken	<u>-358</u>	<u>-435</u>	<u>-435</u>	<u>-256</u>	<u>-256</u>
<b>Resultaat</b>	<b>326</b>	<b>265</b>	<b>547</b>	<b>795</b>	<b>663</b>

# VERSLAG VAN DE BEHEREND VENNOOT

---

## Geachte Vennoot,

Hierbij bieden wij u het verslag aan over 2022.

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

Het jaar 2022 verliep tamelijk tumultueus en corona werd snel vergeten. De aandacht verlegde zich naar de stijgende energie- en voedselprijzen, dito inflatie- en rentecijfers, de Russische inval in Oekraïne, personeelstekorten, woningmarktproblemen, stikstofdiscussies en protesten tegen de overheid die probeerde alles in goede banen te leiden. Voor de Vennootschap had een en ander vooral tot gevolg dat in individuele gevallen afspraken werden gemaakt met huurders over demping van de huurprijsindexaties. Het beëindigen van de coronasteunmaatregelen heeft ertoe geleid dat met een enkele huurder betalingsafspraken moesten worden gemaakt over openstaande bedragen.

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 € 326.393. Uitgaande van commerciële grondslagen bedroeg het resultaat € 347.326. Na correcties voor herwaarderingen en prestatievergoeding, beliep het operationeel resultaat € 684.201.

## Economische ontwikkelingen

*(Bronnen: websites en publicaties van CBS, CPB, DNB, FD)*

### Oekraïne

De Russische inval in Oekraïne in februari 2022 bracht naast veel leed, vooral ook onzekerheid met zich mee. Het belangrijkste economische gevolg voor Nederland was een nog hogere energieprijs. Die extra stijging van de energieprijzen kwam bovenop een toch al forse inflatie, mede als gevolg van de economische naschokken van de coronapandemie.

### Omzet detailhandel in 2022

In 2022 heeft de detailhandel 6,7% meer omgezet dan in 2021. Dat is de hoogste groei sinds 2005. Het verkoopvolume was echter 0,6% lager. De omzet van de winkels in non-food groeide met 12,2%, de foodwinkels realiseerden een groei van 4,2%. Online is 7,6% minder omgezet dan in 2021.

De grote groei in 2022 hing onder meer samen met de coronamaatregelen die golden in 2021. Van januari tot eind april 2021 en van 19 december 2021 tot halverwege januari 2022 gold er in Nederland een harde lockdown waar vooral de non-foodwinkels veel last van hadden. Daarnaast bereikte de inflatie in 2022 met gemiddeld 10,0% een recordhoogte.

### Inflatie

De consumentenprijzen waren over heel 2022 gemiddeld 10,0% hoger dan in 2021. Over dat jaar was de prijsstijging 2,7%. Let wel: dit zijn jaargemiddelden. Op maandbasis werden uitschieters genoteerd van meer dan 14%.

Met name de prijsontwikkeling van energie (elektriciteit, gas en stadsverwarming) droeg bij aan de hoge inflatie in 2022. Energie was in 2022 gemiddeld 114% duurder dan in 2021. De bijdrage van energie aan de totale inflatie van 10,0% in 2022 was 4,6 procentpunt. Ook voedingsmiddelen en motorbrandstoffen waren in 2022 duurder. Voeding was 10,8% duurder dan een jaar eerder. In 2021 lagen de prijzen van

voeding nog 0,2% lager. De prijsstijging van voedingsmiddelen werd vooral veroorzaakt door vlees, zuivel, brood en granen, en groente.

In 2022 ontstond discussie over het verwerken van de energieprijzen in de consumentenprijsindex (CPI). De prijsontwikkeling van energie wordt gemeten op basis van nieuwe contracten maar veel huishoudens hadden in 2022 echter nog een bestaand contract voor gas en elektriciteit. Het CBS onderzoekt nieuwe methoden voor het meten en berekenen van de energieprijzen in de CPI, waarbij actuele ontwikkelingen van energieprijzen verfijnder in kaart worden gebracht. Toch worden de inflatiecijfers niet met terugwerkende kracht aangepast. De CPI vormt in vele wetten en publieke en private overeenkomsten (waaronder begrepen: huurovereenkomsten) de berekeningsgrondslag voor de aanpassing van de financiële verplichtingen gedurende de looptijd van die overeenkomst. Dit betekent dat een eenmaal vastgestelde CPI de status heeft van een zogenoemd rechtsfeit.

### Rente

De rentetarieven vertonen al sinds de jaren tachtig een neerwaartse trend in de ontwikkelde economieën, waaronder het eurogebied. De reële rente (de voor inflatie gecorrigeerde rente) bevindt zich nu op een historisch laag niveau. Hoewel de nominale rente (de rente vóór inflatiecorrectie) over 2022 met circa drie procentpunten is gestegen, verandert dat niets aan de onderliggende trend. De voornaamste structurele factoren onder de reële rente, zoals de stijgende levensverwachting en lagere productiviteitsgroei, zorgen ervoor dat de rente op de middellange tot lange termijn waarschijnlijk laag blijft.

## 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 beliep op balansdatum 5,6 jaar.

### Gevelrenovatie Pijnacker

De Vennootschap heeft in 2020 de oplevering van de in opdracht van Plus Vastgoed uitgevoerde werkzaamheden aan onder meer de gevel niet geaccepteerd. Na acceptatie van het herstelplan werden deze herstelwerkzaamheden in de verslagperiode voor rekening en risico van Plus Vastgoed uitgevoerd en alsnog naar tevredenheid van de Vennootschap opgeleverd.

### Breedplaatvloeren Vlaardingen

In 2022 zijn de werkzaamheden aan de breedplaatvloeren verder uitgevoerd. Voor de bouwvak werden nagenoeg alle werkzaamheden in de winkelunits (behoudens de supermarkt) afgerond. Na de bouwvak is gestart met het meest complexe deel van het project, de supermarkt. In goed overleg met de supermarktorganisatie worden ten tijde van het schrijven van dit verslag de werkzaamheden voltooid en naar verwachting in het tweede kwartaal van 2023 opgeleverd.

In totaal werd uitgegaan van een investering van ruim € 1,3 miljoen nog te vermeerderen met eventuele compensatie voor huurders. Tot dusver heeft geen van de huurders compensatie ontvangen en konden individuele werkafspraken worden gemaakt. De Vennootschap is verantwoordelijk voor bijna de helft van de totale kosten. Vooralsnog werd het budget niet overschreden.

## 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

Tot de Vennootschap zijn twee Commanditaire Vennoten toegetreden. Door de Commanditaire Vennoten is per saldo € 8.850.000 commanditair kapitaal in de Vennootschap ingebracht, verdeeld over 10.800 participaties. Tot balansdatum werd € 6.396.000 aan de Commanditaire Vennoten uitgekeerd.

De pro resto hoofdsom van de hypothecaire financieringen van de Vennootschap beliep op balansdatum € 10.616.059, bestaande uit vier leningen verstrekt door RNHB B.V. te Utrecht.

De totale aflossingsverplichting bedraagt € 19.203 per maand. Alle leningen hebben op balansdatum een resterende juridische looptijd van twaalf maanden. De 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 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 40,2% waarmee ruimschoots aan de gestelde voorwaarde werd voldaan.

De hypothecaire rentelasten over de verslagperiode bedroegen € 263.798, wat licht lager is dan de rentelasten van € 269.468 over dezelfde verslagperiode vorig jaar. Door reguliere aflossingen zullen de rentelasten over 2023 licht dalen ten opzichte van de verslagperiode.

Hierna is een overzicht van de lopende financieringen opgenomen:

Leningnummer	Hoofdsom 31-12-2022	Jaarlijkse aflossing	Expiratie- datum lening	Expiratie- datum rente	Rente- basis	Rente %
606219-1	3.289.100	71.400	01-01-2024	01-01-2024	vast	2,45%
606219-2	3.289.100	71.400	01-01-2024	01-01-2024	vast	2,45%
606235-1	2.194.510	47.640	01-01-2024	01-01-2024	vast	2,45%
606644-1	1.843.349	39.996	01-01-2024	01-01-2024	vast	2,51%
<b>Totaal</b>	<b>10.616.059</b>	<b>230.436</b>				<b>2,46%</b>

## Uitkeringen

Gedurende de verslagperiode werden vier reguliere kwartaaluitkeringen aan de Commanditaire Vennoten gedaan van respectievelijk € 125.000, € 160.000, € 205.000 en € 205.000, met een totaalbedrag van € 695.000. 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 risicomangement 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

De Russische inval in Oekraïne is in Europa zonder twijfel de naoorlogse gebeurtenis met de grootste gevolgen geweest. Nu de oorlog voortduurt, blijft sprake van grote onzekerheden die gevolgen hebben voor het algemene economische klimaat en daarmee direct en indirect voor het geestelijk welbevinden van de bevolking. Meer dan voorheen leven grote groepen in energiearmoede en hebben zij moeite de eindjes aan elkaar te knopen door de hoge inflatie en stijgende voedselprijzen. De gevolgen van deze armoede voor de bestedingen zijn nog niet duidelijk maar deze kunnen van invloed zijn op de omzet van de huurders van de Vennootschap.

De grootste risico's op lange termijn zijn vooral ernstige bedreigingen voor het klimaat. Economische confrontaties en politieke polarisatie worden gezien als aanzienlijke risico's op de korte termijn. Geopolitieke onrust (denk aan de oorlog tussen Rusland en Oekraïne maar ook de wijze waarop China zich van een plaats op het wereldtoneel verzekert) en de terugtrekking uit multilaterale verdragen ondermijnen het vermogen om gemeenschappelijke, gevaarlijke wereldwijde risico's te adresseren.

De inflatie is in veel landen versneld als gevolg van coronagerelateerde verstoringen van toeleveringsketens in combinatie met een oplevende vraag van de consument en hogere grondstof- en energieprijzen. Dit heeft het consumentenvertrouwen, dat van fundamenteel belang is geweest voor het herstel, getemperd en zal de risico's van verdere 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 en servicekosten 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 markthuyprijs

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 de Vennootschap hiermee leidt, komt voor rekening van de beleggers.

Dit risico is in 2023 niet aan de orde. De kans dat geen verlengingsvoorstel wordt ontvangen en/of geen vervangend eigen of 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 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 aanzienlijk ingeschat.

Omdat de portefeuille mede is gefinancierd met vreemd vermogen, hebben de kosten die aan deze financiering zijn verbonden een aanzienlijke invloed op het resultaat van de Vennootschap. De rentetarieven stijgen sinds 2022. Bij verlengingen en herfinancieringen zullen de rentelasten voor de Vennootschap toenemen. Hoger dan geprognosticeerde rentelasten zullen een negatieve invloed hebben op het rendement voor de beleggers.

De kans dat de rentelasten voor de Vennootschap stijgen als de financiering medio of ultimo 2023 moet worden verlengd wordt door de Beherend Vennoot als zeer groot ingeschat.

#### 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 regionale concentraties 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 werd duidelijk dat winkelen als social event en als uitje enorm werden 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.

#### Frauderisico

Aanvullend op het risico- en controlekader zijn ook frauderisicofactoren beoordeeld. De geïdentificeerde frauderisico's hebben betrekking op de volgende risicogebieden: kwaliteit van personeel en adviseurs, uitvoering van transacties, de kwaliteit van vastgoedtaxaties, kostenbeheersing, controle van de IT-omgeving, het melden van risico's, en derden en belangenconflicten.

De Beherend Vennoot beschouwt de maatregelen die zijn genomen om de frauderisico's te beheersen als voldoende en adequaat.

## 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 € 326.393 ten gunste te brengen van de overige reserves;
- aan de Commanditaire Vennoten een totaalbedrag ter grootte van € 695.000 uit te keren onder verrekening met de al uitgekeerde voorlopige uitkeringen (€ 695.000), 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 zal worden gedaan.

## Vooruitzichten

De vooruitzichten voor de Vennootschap zijn positief. Zowel de branche waarin is geïnvesteerd als de locaties zijn zeer stabiel. Voor wat betreft de inkomstenkant van de Vennootschap zijn er dan ook geen grote zorgen. De portefeuille is volledig verhuurd. 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.

In 2023 zullen de werkzaamheden zich 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 versterking van de breedplaatvloeren in het winkelcentrum te Vlaardingen. Naar verwachting worden deze werkzaamheden in het tweede kwartaal van 2023 geheel afgerond. De Beherend Vennoot zal een onderzoek uitvoeren naar de voortdurende lekkages aan het parkeerdek van de supermarkt te Pijnacker.

Eind 2023 eindigt de looptijd van de financiering. De rentetarieven die door RNHB B.V. gebruikelijk in rekening worden gebracht zijn zodanig hoog, dat er sterk rekening mee wordt gehouden dat de financiering elders moet worden ondergebracht. De Beherend Vennoot onderzoekt of het mogelijk is door fusie de omvang van het fonds en de vastgoedmix aantrekkelijk te maken voor herfinanciering.

Den Haag, 21 februari 2023

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 2022**

(opgesteld op fiscale grondslagen)

# BALANS

vóór resultaatbestemming, bedragen in euro's

		<u>31 december 2022</u>	<u>31 december 2021</u>
<b>Activa</b>			
Beleggingen			
Onroerende zaken	1.	17.345.902	17.703.710
		<hr/>	<hr/>
<b>Totaal beleggingen</b>		<b>17.345.902</b>	<b>17.703.710</b>
Vorderingen			
Debiteuren	3.	13.720	18.133
Overige vorderingen en overlopende activa	4.	56.748	36.780
		<hr/>	<hr/>
<b>Totaal vorderingen</b>		<b>70.468</b>	<b>54.913</b>
Overige activa			
Vlottende activa			
Liquide middelen	5.	784.844	1.024.813
		<hr/>	<hr/>
<b>Totaal overige activa</b>		<b>784.844</b>	<b>1.024.813</b>
		<hr/>	<hr/>
<b>Totaal activa</b>		<b>18.201.214</b>	<b>18.783.436</b>
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>



# BALANS

vóór resultaatbestemming, bedragen in euro's

		<u>31 december 2022</u>	<u>31 december 2021</u>
<b>Passiva</b>			
Eigen vermogen			
Commanditair kapitaal	6.	8.850.000	8.850.000
Overige reserves	7.	4.452.844	4.187.477
Cumulatieve uitkeringen	8.	—6.396.000	—5.700.000
Resultaat verslagperiode	9.	326.393	265.367
		<hr/>	<hr/>
<b>Totaal eigen vermogen</b>		<b>7.233.237</b>	<b>7.602.844</b>
Langlopende schulden			
Schulden aan financiers	10.	10.385.623	10.616.059
		<hr/>	<hr/>
<b>Totaal langlopende schulden</b>		<b>10.385.623</b>	<b>10.616.059</b>
Kortlopende schulden			
Schulden aan financiers	11.	230.436	230.436
Crediteuren		17.198	33.894
Belastingen	12.	47.802	38.436
Overige schulden en overlopende passiva	13.	286.918	261.767
		<hr/>	<hr/>
<b>Totaal kortlopende schulden</b>		<b>582.354</b>	<b>564.533</b>
		<hr/>	<hr/>
<b>Totaal passiva</b>		<b>18.201.214</b>	<b>18.783.436</b>
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

# WINST-EN-VERLIESREKENING

bedragen in euro's

		<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Bedrijfsopbrengsten</b>			
Opbrengsten uit beleggingen			
Huuropbrengsten	14.	1.581.896	1.455.438
		<u>1.581.896</u>	<u>1.455.438</u>
<b>Totaal bedrijfsopbrengsten</b>		<b>1.581.896</b>	<b>1.455.438</b>
<b>Bedrijfslasten</b>			
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	15.	—541.782	—311.335
Beheerkosten en rentelasten	16.	—355.913	—443.863
Afschrijving op beleggingen in onroerende zaken	17.	—357.808	—434.873
		<u>—1.255.503</u>	<u>—1.190.071</u>
<b>Totaal bedrijfslasten</b>		<b>—1.255.503</b>	<b>—1.190.071</b>
<b>Resultaat</b>		<b>326.393</b>	<b>265.367</b>

# KASSTROOMOVERZICHT

opgesteld volgens de indirecte methode, bedragen in euro's

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Kasstroom uit beleggingsactiviteiten</b>		
Resultaat	326.393	265.367
Investerings in onroerende zaken	0	-65.689
Afschrijving op beleggingen in onroerende zaken	357.808	434.873
Mutatie vorderingen	-15.555	-32.868
Mutatie kortlopende schulden (exclusief hypothecaire schulden)	17.821	123.610
	<u><b>686.467</b></u>	<u><b>725.293</b></u>
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>		
Contante uitkeringen	-696.000	-1.000
Aflossingen hypothecaire schulden	-230.436	-230.436
	<u><b>-926.436</b></u>	<u><b>-231.436</b></u>
<b>Mutatie geldmiddelen</b>	<u><b>-239.969</b></u>	<u><b>493.857</b></u>
Geldmiddelen begin verslagperiode	1.024.813	530.956
Mutatie geldmiddelen	-239.969	493.857
<b>Geldmiddelen einde verslagperiode (banktegoeden)</b>	<u><b>784.844</b></u>	<u><b>1.024.813</b></u>

## TOELICHTING ALGEMEEN

---

### Algemeen

Renpart Retail XIV C.V. is een commanditaire vennootschap naar Nederlands recht, is gevestigd te Den Haag en houdt kantoor aan het adres: Riouwstraat 191 C te 2585 HT 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.

## Continuïteit

De Beherend Vennoot voorziet geen problemen bij het verlengen van de hypothecaire geldleningen waarvan de looptijd eindigt in 2023. Om die reden is deze jaarrekening opgemaakt onder toepassing van de continuïteitsveronderstelling.

## 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>2022</u>	<u>2021</u>
Stand begin verslagperiode	17.703.710	18.072.894
Investerings	0	65.689
Afschrijvingen	<u>-357.808</u>	<u>-434.873</u>
<b>Stand einde verslagperiode</b>	<b><u>17.345.902</u></b>	<b><u>17.703.710</u></b>

De post kan als volgt worden gespecificeerd:

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
Kostprijs	19.945.643	19.945.643
Aankoopkosten	522.454	522.454
Investerings in onroerende zaken	<u>130.215</u>	<u>130.215</u>
Historische kostprijs	20.598.312	20.598.312
Cumulatieve afschrijvingen	<u>-3.252.410</u>	<u>-2.894.602</u>
	<b><u>17.345.902</u></b>	<b><u>17.703.710</u></b>

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.

<b>Object</b>	<b>Grondwaarde</b>	<b>Residueel bepaalde historische kostprijs van de opstal</b>
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>
<b>Totaal</b>	<b><u>9.280.000</u></b>	<b><u>11.318.312</u></b>

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 Colliers Valuations getaxeerd per peildatum 31 december 2022. De marktwaarde kosten koper werd berekend op € 26.390.000 (ultimo 2021: € 24.400.000) op basis van de BAR/NAR- en/of DCF-methoden. Bij de taxaties werd gebruikgemaakt van marktconforme brutoaanvangsrendementen (5,2% - 6,8%). Taxatie vindt jaarlijks plaats.

#### 2. Vorderingen

De vorderingen hebben alle een kortlopend karakter.

3.	Debiteuren		
	De post kan als volgt worden gespecificeerd:		
		<b>31-12-2022</b>	<b>31-12-2021</b>
	Debiteuren	43.159	47.572
	Af: voorziening oninbare debiteuren	—29.439	—29.439
		<b>13.720</b>	<b>18.133</b>

Ten behoeve van mogelijk oninbare debiteuren is een voorziening gevormd. Gedurende de verslagperiode hebben zich geen mutaties voorgedaan op deze voorziening.

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

		<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Stand begin verslagperiode	29.439	52.320
	Ottrekking / dotatie aan voorziening	0	—22.881
	<b>Stand einde verslagperiode</b>	<b>29.439</b>	<b>29.439</b>

4.	Overige vorderingen en overlopende activa		
	De post kan als volgt worden gespecificeerd:		
		<b>31-12-2022</b>	<b>31-12-2021</b>
	Door te belasten kosten breedplaatvloeren	55.291	35.282
	Overige	1.457	1.498
		<b>56.748</b>	<b>36.780</b>

## Overige activa

Vlottende activa

5.	Liquide middelen		
	De post Liquide middelen is als volgt samengesteld:		
		<b>31-12-2022</b>	<b>31-12-2021</b>
	Rekening-courant	676.548	916.482
	Zakelijke spaarrekening	108.296	108.331
		<b>784.844</b>	<b>1.024.813</b>

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de Vennoetschap.

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 € 485.000 (ultimo 2021: € 726.500). Naast een prudente liquiditeitsreserve worden middelen in de Vennoetschap gehouden in verband met de resterende werkzaamheden aan de breedplaatvloeren in het wijkwinkelcentrum te Vlaardingen.

## Passiva

### Eigen vermogen

6.	Commanditair kapitaal		
		<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Stand begin verslagperiode	8.850.000	8.850.000
	Mutaties	0	0
	<b>Stand einde verslagperiode</b>	<b>8.850.000</b>	<b>8.850.000</b>

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.

7. Overige reserves

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Stand begin verslagperiode	4.187.477	3.640.435
Resultaatbestemming voorafgaande verslagperiode	<u>265.367</u>	<u>547.041</u>
<b>Stand einde verslagperiode</b>	<b><u>4.452.844</u></b>	<b><u>4.187.477</u></b>

8. Cumulatieve uitkeringen

Gedurende de verslagperiode zijn de volgende uitkeringen verricht:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Stand begin verslagperiode	—5.700.000	—5.699.000
Uitkeringen aan Commanditaire Vennoten	—695.000	0
Uitkeringen aan Beherend Vennoot	<u>—1.000</u>	<u>—1.000</u>
<b>Stand einde verslagperiode</b>	<b><u>—6.396.000</u></b>	<b><u>—5.700.000</u></b>

De post cumulatieve uitkeringen is als volgt samengesteld:

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
Cumulatieve uitkeringen aan Commanditaire Vennoten	—6.386.000	—5.691.000
Cumulatieve uitkeringen aan Beherend Vennoot	<u>—10.000</u>	<u>—9.000</u>
	<b><u>—6.396.000</u></b>	<b><u>—5.700.000</u></b>

9. Resultaat verslagperiode

Over de verslagperiode heeft de Vennootschap een resultaat van € 326.393 behaald.

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

- het resultaat over de verslagperiode ter grootte van € 326.393 ten gunste te brengen van de overige reserves;
- aan de Commanditaire Vennoten een totaalbedrag ter grootte van € 695.000 uit te keren onder verrekening met de al uitgekeerde voorlopige uitkeringen (€ 695.000), 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 zal worden gedaan.

De Vergadering van Vennoten besloot op 5 april 2022:

- het resultaat over de voorafgaande 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 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	4.187.477	—5.700.000	265.367	7.602.844
Resultaatbestemming voorafgaande verslagperiode	0	265.367	0	—265.367	0
Uitkeringen verslagperiode	0	0	—696.000	0	—696.000
Resultaat na belastingen	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>326.393</u>	<u>326.393</u>
<b>Stand einde verslagperiode</b>	<b><u>8.850.000</u></b>	<b><u>4.452.844</u></b>	<b><u>—6.396.000</u></b>	<b><u>326.393</u></b>	<b><u>7.233.237</u></b>

## Langlopende schulden

### 10. Schulden aan financiers

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 € 3.289.100, 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 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 € 3.289.100, 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 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 € 2.194.510, 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 de lening wordt € 3.970 per maand afgelost.
4. Een geldlening met nummer 606644-1 (oorspronkelijk doel: terugbetaling kapitaal), op balansdatum pro resto groot € 1.843.349, 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 € 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>2022</u>	<u>2021</u>
Stand hypothecaire geldleningen begin verslagperiode	10.846.495	11.076.931
Aflossing hypothecaire geldleningen	—230.436	—230.436
<b>Stand hypothecaire geldleningen einde verslagperiode</b>	<b>10.616.059</b>	<b>10.846.495</b>
Aflossingsverplichting hypothecaire geldleningen	—230.436	—230.436
<b>Langlopend deel van de hypothecaire geldleningen</b>	<b><u>10.385.623</u></b>	<b><u>10.616.059</u></b>

## Kortlopende schulden

### 11. 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.

### 12. Belastingen

Deze post bestaat geheel uit nog af te dragen omzetbelasting.

### 13. Overige schulden en overlopende passiva

De post kan als volgt worden gespecificeerd:

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
Vooruitontvangen huren	129.015	73.885
Nog te ontvangen facturen	89.695	128.050
Waarborgsommen huurders	21.935	8.715
Nog te betalen rentekosten	21.767	22.580
Servicekosten	12.616	7.778
Contributie winkeliersvereniging	11.890	11.288
Nog te betalen bedragen	0	9.471
	<b><u>286.918</u></b>	<b><u>261.767</u></b>

## 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

Het aandeel van de Vennootschap in de totale projectkosten bedraagt 49%. In de vaststellingsovereenkomst werden de totale projectkosten geraamd op € 1,3 miljoen waarvan bijna € 650.000 voor rekening van de Vennootschap komt. Van deze kosten werd tot en met de verslagperiode een bedrag van circa € 451.000 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 € 696.893 (ultimo 2021: € 745.018).

## TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING

### Bedrijfsopbrengsten

Opbrengsten uit beleggingen

#### 14. 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>2022</u>		<u>2021</u>	
Theoretische huurwaarde	1.640.000		1.589.181	
Af: huurvrije perioden	—19.126		—23.413	
Af: huurkortingen	—10.430		—16.716	
<b>Theoretische brutohuuropbrengst</b>	<b>1.610.444</b>	<b>100,0%</b>	<b>1.549.052</b>	<b>100,0%</b>
Af: financiële leegstand	—28.548	—1,8%	—93.614	—6,0%
<b>Totaal huuropbrengsten</b>	<b>1.581.896</b>	<b>98,2%</b>	<b>1.455.438</b>	<b>94,0%</b>

De financiële bezettingsgraad over de verslagperiode beliep 98,2% (2021: 94,0%).

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 2022:

2023	1.708.000
2024	1.545.000
2025	1.467.000
2026	1.463.000
2027 e.v.	<u>3.435.000</u>
<b>Totaal</b>	<b><u>9.618.000</u></b>

### Bedrijfslasten

#### 15. Lasten in verband met het beheer van beleggingen

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

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Incidenteel en planmatig onderhoud	—402.783	—174.234
Onroerendezaakbelastingen	—92.685	—92.425
VuE-Bijdragen	—10.496	—5.988
Taxatiekosten	—7.950	—4.857
Overige heffingen en belastingen	—7.898	—6.498
Servicekosten leegstand	—7.490	—14.629
Verzekeringen (opstal en aansprakelijkheid)	—4.255	—4.651
Overige	—8.225	—8.053
	<b><u>—541.782</u></b>	<b><u>—311.335</u></b>

Binnen de regel Incidenteel en planmatig onderhoud werd een bedrag van € 335.579 (2021: € 115.500) verantwoord als kosten voor de werkzaamheden aan de breedplaatvloeren te Vlaardingen.

16. Beheerkosten en rentelasten

De beheerkosten en rentelasten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Saldo rentelasten	-266.493	-272.263
Vergoeding Beheerder	-69.710	-64.350
Vergoedingen Bewaarders	-2.000	-2.000
Overige bedrijfskosten	-17.710	-105.250
	<u><b>-355.913</b></u>	<u><b>-443.863</b></u>

Saldo rentelasten

Het saldo rentelasten kan als volgt worden gespecificeerd:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Rente hypothecaire geldleningen	-263.798	-269.468
Negatieve rente creditgelden	-2.326	-2.496
Saldo overige financiële baten en lasten	-369	-299
	<u><b>-266.493</b></u>	<u><b>-272.263</b></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, 2021: € 6.000) werden geabsorbeerd door de Beheerder.

Overige bedrijfskosten

De overige bedrijfskosten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Kosten accountantscontrole	-8.690	-7.900
Kosten toezicht	-4.036	-4.723
Bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering	-2.457	-1.969
Belastingadvieskosten	-1.634	-1.351
Kosten project Vortex	-536	-84.931
Advieskosten	-357	-4.375
	<u><b>-17.710</b></u>	<u><b>-105.250</b></u>

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

17. 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 € 357.808 (2021:

€ 434.873). De cumulatieve afschrijvingen bedroegen ultimo verslagperiode € 3.252.410 (ultimo 2021: € 2.894.602).

## Lopende kosten factor

Het niveau van de totale kosten van de Vennootschap, gerelateerd aan haar gemiddelde intrinsieke waarde, beliep 8,58%. Onder totale kosten worden begrepen alle kosten die ten laste van het resultaat en/of het eigen vermogen worden gebracht. De kosten van transacties in financiële instrumenten en de rentekosten worden buiten beschouwing gelaten. Om tot een gemiddelde intrinsieke waarde te komen, worden de intrinsieke waarden per kwartaal berekend en wordt ten behoeve van het gemiddelde de begin- en de eindwaarde voor de helft meegewogen.

## Overige informatie

Gedurende de verslagperiode waren bij de Vennootschap geen personeelsleden in dienst. De Vennootschap maakt deel uit van een groep van vennootschappen en heeft zelf geen personeelsleden in dienst; deze zijn in dienst bij een zustervennootschap. Tezamen worden de groepsvennootschappen ook wel aangeduid als Renpart Vastgoed.

Renpart Vastgoed heeft over de verslagperiode een totale vergoeding van € 697.921 (2021: € 745.738) betaald aan zijn personeelsleden, bestaande uit salarissen en managementvergoedingen. Dit bedrag bestond uit een vaste vergoeding van € 683.276 (2021: € 695.322) en een variabele vergoeding van € 14.644 (2021: € 50.416). 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 gedurende de verslagperiode totaal zeven personeelsleden (5,4 fte) (2021: zeven personeelsleden (6,6 fte)), waaronder drie directieleden. Van de totale beloning was € 538.572 (2021: € 505.471) bestemd voor de directie. Dit bedrag bestond uit een vaste vergoeding van € 529.016 (2021: € 486.915) en een variabele vergoeding van € 9.557 (2021: € 18.557). 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, 21 februari 2023

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 € 326.393 ten gunste te brengen van de overige reserves;
- aan de Commanditaire Vennoten een totaalbedrag ter grootte van € 695.000 uit te keren onder verrekening met de al uitgekeerde voorlopige uitkeringen (€ 695.000), 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 zal worden gedaan.



## Bestemming van het resultaat over de voorafgaande verslagperiode

---

De Vergadering van Vennoten besloot op 5 april 2022:

- het resultaat over de voorafgaande 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 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 2022

#### Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2022 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 2022 en van het resultaat over 2022 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 2022;
2. de winst-en-verliesrekening over 2022;
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

#### De basis voor ons oordeel

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

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

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

#### Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

Wij hebben onze controlewerkzaamheden bepaald in het kader van de controle van de jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. Onderstaande informatie ter ondersteuning van ons oordeel en onze bevindingen moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

#### Controleaanpak frauderisico's

Wij hebben risico's geïdentificeerd en ingeschat op een afwijking van materieel belang op de jaarrekening die het gevolg is van fraude. Wij hebben tijdens onze controle inzicht verkregen in de Vennootschap en haar omgeving, alsmede die van de Beherend Vennoot, de componenten van het interne beheersingssysteem, waaronder het risico-inschattingsproces en de wijze waarop de Beherend Vennoot inspeelt op frauderisico's en het interne beheersingssysteem monitort, alsmede de uitkomsten daarvan. Wij hebben de opzet en de relevante aspecten van het interne beheersingssysteem en in het bijzonder de frauderisicoanalyse geëvalueerd alsook bijvoorbeeld de gedragscode en de incidentenregistratie. Wij hebben de opzet en het bestaan geëvalueerd en, voor zover wij noodzakelijk achten, de werking getoetst van interne beheersmaatregelen gericht op het mitigeren van frauderisico's.

Als onderdeel van ons proces voor het identificeren van risico's op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg is van fraude, hebben wij frauderisicofactoren overwogen met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, oneigenlijke toe-eigening van activa en omkoping en corruptie. Wij hebben geëvalueerd of deze factoren een indicatie vormden voor de aanwezigheid van het risico op afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude.

De door ons geïdentificeerde frauderisico's zien op het doorbreken van de interne beheersing door de Beherend Vennoot en de juistheid en volledigheid van de huuropbrengstverantwoording (deze is gepinpoint op het doorbreken van de interne beheersing door de Beherend Vennoot) en de marktwaardering van de vastgoedobjecten (ook deze is gepinpoint op het doorbreken van de interne beheersing door de Beherend Vennoot).

De uitgevoerde specifieke werkzaamheden zijn als volgt:

- het toetsen of specifieke journaalboekingen en andere aanpassingen die tijdens het opstellen van de financiële overzichten zijn aangebracht aanvaardbaar zijn;
- het evalueren van de oordeelsvormingen en veronderstellingen van de Beherend Vennoot bij het maken van de in de financiële overzichten opgenomen schattingen zoals de waardering op marktwaarde van de vastgoedobjecten;
- het beoordelen van significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsvoering van Renpart Retail XIV C.V.

In onze controle bouwen wij een element in van onvoorspelbaarheid. Elementen van onvoorspelbaarheid kunnen liggen in waarneming ter plaatse bij leegstand, volledige controle van de omzet, additionele zoekwoorden bij beoordeling van handmatige journaalposten, enzovoorts. Ook hebben wij de uitkomst van andere controlewerkzaamheden beoordeeld en overwogen of er bevindingen zijn die een aanwijzing geven voor fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving.

Wij hebben kennisgenomen van de beschikbare informatie en om inlichtingen gevraagd bij de Beherend Vennoot.

Hieruit volgden geen signalen van fraude die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

#### Controleaanpak naleving van wet- en regelgeving

Wij hebben een algemeen inzicht verworven in het wet- en regelgevingskader dat van toepassing is op de Vennootschap door inlichtingen in te winnen bij de Beherend Vennoot en het lezen van

notulen. Voor zover materieel voor de gerelateerde financiële overzichten, hebben wij op basis van onze risicoanalyse, en rekening houdende met dat het effect van niet-naleving van wet- en regelgeving aanzienlijk varieert, de volgende wet- en regelgeving overwogen: naleving van het (vennootschaps-)belastingrecht en regelgeving voor financiële verslaggeving, de vereisten in het kader van Titel 9 van Boek 2 BW aangemerkt als wet- en regelgeving met een directe invloed op de financiële overzichten.

Wij hebben voldoende en geschikte controle-informatie verkregen omtrent het naleven van de bepalingen van die wet- en regelgeving die gewoonlijk wordt geacht van directe invloed te zijn op de financiële overzichten.

Daarnaast is Renpart Retail XIV C.V. onderworpen aan overige wet- en regelgeving waarvan de gevolgen van niet-naleving een van materieel belang zijnde invloed kunnen hebben op de financiële overzichten, bijvoorbeeld ten gevolge van boetes of rechtszaken.

Uiteraard zijn wij gedurende de controle alert op indicaties van (vermoedens van) niet-naleving van wet- en regelgeving.

Ten slotte hebben wij een schriftelijke bevestiging verkregen dat alle bekende gevallen van niet-naleving of vermoede niet-naleving van wet- en regelgeving, ons ter kennis zijn gebracht.

#### Controleaanpak continuïteit

Wij hebben de continuïteitsveronderstelling zoals gehanteerd door de onderneming besproken met de Beherend Vennoot. Hierbij is gebleken dat er geen sprake is van bedreigingen welke de continuïteit in het geding zouden kunnen brengen. Wij verwijzen ook naar de vooruitzichten zoals door de Beherend Vennoot uiteengezet op pagina 11 van de jaarrekening.

De Beherend Vennoot heeft de jaarrekening opgemaakt uitgaande van de continuïteit van het geheel van de werkzaamheden voor de periode van twaalf maanden vanaf de datum van opmaken van de jaarrekening, zoals ook is toegelicht in de toelichting op de jaarrekening.

Onze werkzaamheden om de continuïteitsbeoordeling van de Beherend Vennoot te evalueren omvatten onder andere:

- overwegen of de continuïteitsbeoordeling van de Beherend Vennoot alle relevante informatie bevat waarvan wij als gevolg van onze controle kennis hebben en de Beherend Vennoot bevragen over de belangrijkste veronderstellingen en uitgangspunten;
- nagaan of de Beherend Vennoot gebeurtenissen of omstandigheden heeft geïdentificeerd die gereede twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de Vennootschap om haar continuïteit te handhaven;
- evalueren van de begrote operationele resultaten voor de periode van twaalf maanden vanaf de datum van opmaken van de jaarrekening en onze kennis uit de controle;
- evalueren van de effecten op de cashflows van bestaande leningen die binnen twee jaar na einde boekjaar dienen te worden geherfinancierd. Tevens de mogelijke gevolgen van en alternatieven indien herfinanciering niet mogelijk is en hoe dit is meegenomen in continuïteitsveronderstelling en de daarover op genomen toelichting in de jaarrekening;
- inwinnen van inlichtingen bij de Beherend Vennoot over zijn kennis van continuïteitsrisico's na de periode van de door de Beherend Vennoot verrichte continuïteitsbeoordeling.

Onze controlewerkzaamheden hebben geen informatie opgeleverd die strijdig is met de veronderstellingen en aannames van de Beherend Vennoot over de gehanteerde continuïteitsveronderstelling.

#### **Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie**

Het jaarverslag omvat andere informatie, naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij.

De andere informatie bestaat uit:

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

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat.

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in 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, waaronder het verslag van de Beherend Vennoot, 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 activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is.

De Beherend Venoot moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de Vennootschap haar activiteiten 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 Venoot 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 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, 21 februari 2023

Deloitte Accountants B.V.

w.g. drs. J. Holland RA





Renpart Retail XIV C.V.  
Riouwstraat 191 C  
Postbus 85523  
2508 CE Den Haag  
telefoon 070 - 3180055  
e-mail [vastgoed@renpart.nl](mailto:vastgoed@renpart.nl)  
internet [renpart.nl/rrxiv](http://renpart.nl/rrxiv)



**Renpart** Retail XIV C.V.

*Het vermogen om te renderen*