

# Renpart Retail XIV C.V.

Jaarverslag 2023



**Renpart** Retail XIV C.V.

*Het vermogen om te renderen*



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

Jaarverslag 2023

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

Handelsregisternummer 57882045

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

## PROFIEL

---

Renpart Group of Companies is een vermogensbeheerorganisatie die belegt in vastgoed. De groep beheerde eind 2023 zeven vastgoedfondsen met gezamenlijk 22 panden in eigendom met een totale marktwaarde van ongeveer € 264 miljoen. De panden omvatten in totaal 97.117 m<sup>2</sup> winkelruimte en er waren 237 huurders. De vastgoedfondsen hadden eind 2023 een totaal aan activa van ongeveer € 284 miljoen. Het totaal eigen vermogen van de fondsen beliep ongeveer € 157 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. De portefeuille van de Vennootschap bestaat sinds de samensmelting uit een Action winkel te Amsterdam, drie C&A winkels te Harderwijk, Lisse en Vlissingen, een supermarkt te Pijnacker en een wijkwinkelcentrum en een gedeeltelijk leegstaande winkel te Vlaardingen.

De totale marktwaarde van de portefeuille bedroeg per 31 december 2023 € 36,4 miljoen bij een commercieel balanstotaal van € 37,9 miljoen en een eigen vermogen van € 19,1 miljoen.

Aan Renpart Retail XIV C.V. zijn gelieerd:

- Renpart Vastgoed Management B.V. als beheerder;
- Renpart Retail XIV Beheer B.V. als beherend venoot; 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 Venoot. 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
<b>Jaarrekening 2023</b>	
Balans .....	16
Winst-en-verliesrekening.....	18
Kasstroomoverzicht .....	18
Toelichting algemeen .....	19
Toelichting op de balans .....	24
Toelichting op de winst-en-verliesrekening .....	29
<b>Overige gegevens</b>	
Regeling inzake de bestemming van het resultaat .....	34
Voorstel tot bestemming van het resultaat .....	34
Bestemming van het resultaat over de voorafgaande verslagperiode .....	35
Vergunning .....	35
Controleverklaring van de onafhankelijke accountant.....	36

## KERNCIJFERS

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

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>Balans</b>					
Beleggingen	28.187	28.961	29.792	30.635	31.542
Vorderingen	30	99	59	23	43
Overige activa	<u>1.443</u>	<u>1.359</u>	<u>1.506</u>	<u>1.767</u>	<u>1.002</u>
<b>Totaal activa</b>	<b>29.660</b>	<b>30.419</b>	<b>31.357</b>	<b>32.425</b>	<b>32.587</b>
Eigen vermogen	11.463	12.370	12.969	12.776	12.757
Langlopende schulden	16.745	10.386	17.302	12.039	18.957
Kortlopende schulden	<u>1.452</u>	<u>7.663</u>	<u>1.086</u>	<u>7.610</u>	<u>873</u>
<b>Totaal passiva</b>	<b>29.660</b>	<b>30.419</b>	<b>31.357</b>	<b>32.425</b>	<b>32.587</b>
<b>Winst-en-verliesrekening</b>					
Opbrengsten uit beleggingen	2.612	2.574	2.639	2.830	2.802
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	-560	-635	-380	-234	-142
Beheerkosten en rentelasten	-931	-528	-667	-646	-652
Afschrijving op beleggingen in onroerende zaken	<u>-773</u>	<u>-832</u>	<u>-909</u>	<u>-909</u>	<u>-794</u>
<b>Resultaat</b>	<b>347</b>	<b>579</b>	<b>683</b>	<b>1.041</b>	<b>1.214</b>

In bovenstaand overzicht zijn de cijfers van de Vennootschap over de jaren 2019 - 2022 samengevoegd met de cijfers van Renpart Retail XIII C.V. over die jaren, alsof de samensmelting van (de structuren van) Renpart Retail XIII C.V. en Renpart Retail XIV C.V. al had plaatsgevonden.

# VERSLAG VAN DE BEHEREND VENNOOT

---

## Geachte Vennoot,

Hierbij bieden wij u het verslag aan over 2023.

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

De Nederlandse winkelmarkt toonde in 2023 grote verschillen: supermarkten, foodwinkels en discountwinkels die als essentieel worden beschouwd, konden hun positie vaak handhaven. De non-foodwinkels hebben juist steeds meer moeite om klanten aan te trekken. Vooral de mode- en luxewinkels trekken minder klanten. De portefeuille van de Vennootschap, die vooral is gericht op dagelijkse boodschappen, leverde stabiele huuropbrengsten.

Het fiscale resultaat van de Vennootschap over de verslagperiode is uitgekomen op € 346.505. Uitgaande van commerciële grondslagen bedroeg het resultaat € 287.486. Na correcties voor herwaarderingen en mutatie van de voorziening prestatievergoeding, beliep het operationeel resultaat € 1.119.987.

## Samensmelting met Renpart Retail XIII C.V.

Renpart Retail XIII C.V. en Renpart Retail XIV C.V. werden aangegaan in 2012 respectievelijk 2013. De beleggers in de C.V.'s waren dezelfde twee rechtspersonen. Ook de verhouding waarin beide beleggers deelnamen, was in beide C.V.'s gelijk. Bovendien waren de voorwaarden van beide C.V.'s (de C.V.-overeenkomsten, etc.) nagenoeg identiek.

De looptijd van de financieringen van beide C.V.'s zou eindigen in 2023. Met het oog op het behalen van synergievoordelen en het realiseren van een grotere en beter gespreide zekerheid voor een nieuwe hypothecaire financier ontstond het voornemen tot het samenvoegen van beide C.V.'s. Dit voornemen werd begin 2023 met de beleggers besproken en die hebben toestemming gegeven de mogelijkheden te onderzoeken. Daarbij werd gekozen voor Renpart Retail XIV C.V. als "verkrijgende vennootschap" en Renpart Retail XIII C.V. als "verdwijnde vennootschap".

Omdat de beleggende entiteiten in beide C.V.'s dezelfde waren en bovendien in gelijke verhoudingen, behoefde geen ruilverhouding te worden vastgesteld.

De C.V.'s waren commanditaire vennootschappen en beschikten daarmee beide niet over rechtspersoonlijkheid. Een juridische fusie in de zin van titel 7 boek 2 BW van de C.V.'s was dus niet mogelijk. Uiteindelijk vond een combinatie van drie transacties plaats om een samensmelting te bewerkstelligen:

- een juridische fusie tussen de beherend-vennoot-vennootschappen van beide C.V.'s: Renpart Retail XIII Beheer B.V. (verdwijnde vennootschap) en Renpart Retail XIV Beheer B.V. (verkrijgende vennootschap), en
- een juridische fusie tussen de bewaarder-vennootschappen van beide C.V.'s: Renpart Retail XIII Bewaar B.V. (verdwijnde vennootschap) en Renpart Retail XIV Bewaar B.V. (verkrijgende vennootschap), en
- het aangaan van een overeenkomst waarbij Renpart Retail XIII C.V. al haar activa, passiva, rechten en verplichtingen (en daarmee haar onderneming) overdroeg aan Renpart Retail XIV C.V.

De voorwaarden voor de samensmelting werden beschreven in een Informatiememorandum, waarvan de finale versie werd vastgesteld op 12 juni 2023. In een gecombineerde vergadering van vennoten besloten de beleggers in Renpart Retail XIII C.V. en Renpart Retail XIV C.V. op 13 juni 2023 unaniem in te stemmen met samensmelting van (de juridische structuren van) Renpart Retail XIII C.V. en Renpart Retail XIV C.V. zoals beschreven in het Informatiememorandum en onder de voorwaarde dat de fusies en overdracht op hetzelfde moment tot stand zouden komen. Voor zover noodzakelijk verleenden zij eveneens toestemming de financieringsaanbieding van ABN AMRO Bank N.V. te accepteren.

Op 20 juni 2023 werden de noodzakelijke besluiten genomen om de samensmelting te effectueren tegen 21 juni 2023, waarna afwikkeling volgde.

#### Fiscaliteiten

Met de Belastingdienst werden de gevolgen van de samensmelting afgestemd voor diverse belastingsoorten zoals overdrachtsbelasting, vennootschapsbelasting en omzetbelasting. De Belastingdienst heeft bevestigd dat de samensmelting voor geen van deze belastingsoorten nadelige gevolgen zou hebben voor de samensmeltende vennootschappen of de beleggers.

#### Kosten van de samensmelting

Ten behoeve van de combinatie van fusie en herfinanciering werden kosten gemaakt voor afsluitprovisie, externe adviseurs, taxaties en vergoedingen voor vervroegde aflossing tot een totaalbedrag van € 89.675.

#### Maatregelen na de samensmelting

Sinds eind juni zijn diverse werkzaamheden uitgevoerd om de samensmelting administratief te verwerken. Daarbij werden onder andere de juiste tenaamstellingen in het Kadaster opgenomen, de verdwijnende vennootschappen administratief afgewikkeld en ook werd de samensmelting boekhoudkundig verwerkt. Bovendien werden de financieringsafspraken met de bank geëffectueerd, zoals later in dit verslag toegelicht.

## Economische ontwikkelingen

*(Bronnen: websites en publicaties van CBS, FD en Van Lanschot Kempen)*

#### Geopolitiek

Ook in 2024 is de geopolitieke situatie onstabiel. Het ziet er helaas niet naar uit dat de conflicten in Oekraïne en het Midden-Oosten snel tot een einde komen. Bovendien kunnen de spanningen rond Taiwan escaleren. Dit zou niet enkel geopolitieke gevolgen hebben, maar ook economische. Taiwan speelt een centrale rol in de wereldwijde halfgeleiderindustrie. Een of andere vorm van hardere confrontatie, met wederzijdse handelssancties tussen het Westen en China, zou de economie in een recessie duwen en de inflatie de hoogte in jagen.

Een nieuwe onzekerheidsfactor is de Amerikaanse presidentsverkiezing in november. Die kan tot verdere politieke instabiliteit en turbulenties in de economie en op financiële markten leiden, als opnieuw Donald Trump president wordt. Een terugkeer van Trump in het Witte Huis kan leiden tot het verder uiteenrafelen van de geglobaliseerde wereld en een nog meer doorgedreven protectionistische (industrie)politiek. Op de langere termijn remt dit de wereldwijde economische groei, jaagt het de inflatie op en diept het begrotingstekorten uit.

#### Economische onzekerheden

Toch hoeft voorzichtigheid niet te vervallen in pessimisme. Er is ook zicht op een zachte landing van de economie. Zo'n landing betekent dat de inflatie snel onder controle komt zonder verdere of zich voortslepende economische schade. Vooral in de Verenigde Staten is de kans op zo'n zachte economische landing een reële mogelijkheid. In de eurozone is het economisch verloop weliswaar minder dynamisch dan in Amerika maar ook de Europese economie bleek beter bestand tegen de hoge inflatie en energieprijzen dan op het hoogtepunt daarvan werd gevreesd, zoals bijvoorbeeld werd geïllustreerd door de historisch lage werkloosheid.

#### Inflatie

Het Centraal Bureau voor de Statistiek maakte begin januari 2024 bekend, dat de prijzen van consumentengoederen- en diensten in 2023 gemiddeld 3,8 procent hoger waren dan in 2022. In dat jaar was de inflatie 10,0 procent. Vooral de prijsontwikkelingen van voeding en energie hadden invloed op de inflatie in 2023. De inflatie zonder energie en motorbrandstoffen kwam in 2023 gemiddeld uit op 6,5 procent.

Vooral de prijsontwikkeling van voedingsmiddelen droeg bij aan de inflatie in 2023. Voeding was in 2023 gemiddeld 12,1 procent duurder dan een jaar eerder. De voedingsmiddelen met de grootste prijsstijging in 2023 waren



suiker (35,2 procent) en olijfolie (20,7 procent). Ook de prijs van brood nam meer dan gemiddeld toe, brood- en graanproducten waren 15,5 procent duurder dan in 2022.

### Rente

De inflatie is hard aan het dalen en de cyclus aan renteverhogingen lijkt voorbij. Het is nu de vraag wanneer de Europese Centrale Bank zijn eerste renteverlaging doorvoert. Om het monetaire beleid strak te houden, moet de rente bij een dalende inflatie een keer mee dalen. Aan het begin van dit jaar gingen handelaren ervan uit dat de rente al in april met minstens 25 basispunten zou worden verlaagd. Maar inmiddels zit zo'n stap niet meer geheel in de prijzen van rentederivaten verwerkt, waardoor juni een mogelijkheid begint te worden. Uit een peiling van financieel persbureau Bloomberg bleek dat economen in 2024 vier renteverlagingen van een kwart procentpunt verwachten en in 2025 drie.

## Berekeningsmethode consumentenprijsindex

In de loop van 2021 begonnen wereldwijd energieprijzen sterk op te lopen. Deze stijging was ook snel zichtbaar in de consumentenprijsindex (CPI). In Nederland had toen een meerderheid van de huishoudens een contract waarin vooraf afgesproken prijzen van gas en elektriciteit voor langere tijd werden vastgelegd. Dat riep de vraag op of de snelle stijging van de energieprijzen in de CPI wel overeenkwam met de tarieven die Nederlandse huishoudens daadwerkelijk betaalden. In het voorjaar van 2022 is het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) hier een onderzoek naar gestart dat in het voorjaar van 2023 werd afgerond. Het onderzoek leidde tot een nieuwe berekeningsmethode van de CPI waarbij niet alleen prijzen van nieuwe contracten worden meegenomen maar ook de prijzen van lopende contracten met variabele of vaste tarieven. Daardoor wegen kortetermijnontwikkelingen van de energieprijzen minder zwaar mee dan in de oude methode.

De nieuwe methode voor het meten van energieprijzen wordt met ingang van juni 2023 toegepast in de CPI en vervangt daarmee de oude methode. De tot dan gepubliceerde uitkomsten van de CPI en de inflatie werden niet herzien.

De inflatie in juni 2023 was het verschil tussen de CPI van juni 2023 en de CPI van juni 2022. De huidige CPI gebruikt de nieuwe methode voor energieprijzen, maar de CPI van juni 2022 gebruikte nog de oude methode. Dat betekent dat er in het inflatiecijfer van juni 2023 een zogeheten 'methodebreuk' zit. Deze breuk houdt in dat de inflatie mede beïnvloed wordt door de vergelijking van de CPI volgens de nieuwe met die volgens de oude methode, en niet alleen door daadwerkelijke prijsontwikkelingen, zoals normaal het geval is. Deze breuk blijft aanwezig in het inflatiecijfer tot en met mei 2024. Dat is de laatste maand waarin de inflatie wordt berekend als het verschil tussen de CPI op basis van de nieuwe methode voor energieprijzen (die van mei 2024) en de CPI op basis van de oude methode (die van mei 2023). Vanaf juni 2024 wordt voor het bepalen van de inflatie alleen nog de CPI met de nieuwe methode voor energieprijzen gebruikt en is van een breuk geen sprake meer.

Veel partijen, waaronder begrepen de Vennootschap, gebruiken de CPI voor het indexeren van huurcontracten, premies of andere tarieven en prijzen. Omdat het CBS de reeds gepubliceerde cijfers niet herzag, had het invoeren van de nieuwe methode voor energieprijzen geen impact op het gebruik van de CPI voor indexeringsdoeleinden. Er bestaat wel een verschil tussen de gepubliceerde inflatie en wat deze was geweest als de nieuwe methode al eerder was ingevoerd maar gemeten over een langere periode verdwijnt dit verschil.

## Duurzaamheid

In november 2022 nam de Europese Unie de Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) aan. In deze nieuwe richtlijn staat dat vanaf 2024 grote ondernemingen zoals banken verplicht worden te rapporteren over de impact van hun activiteiten op mens en milieu, zoals CO<sub>2</sub>-uitstoot en het sociaal kapitaal. Ondernemingen moeten rapporten over de volledige waardeketen waarvan zij deel uitmaken. Dit zorgt ervoor dat bedrijven die

buiten de directe CSRD-scope vallen, zoals Renpart Vastgoed, hiermee toch zullen worden geconfronteerd. Met de inwerkingtreding van CSRD wordt onder meer beoogd transparantie te creëren over de duurzaamheidsdoelstellingen van het bedrijfsleven. Deze transparantie dwingt ondernemingen tot het maken van keuzes over hoe, waar en met wie zaken worden gedaan.

In dit licht heeft ING Real Estate Finance medio 2023 nieuw beleid gepubliceerd: in iedere nieuwe lening- of verlengingsofferte waarbij de (nieuwe) looptijd na 1 januari 2025 expireert, wordt een duurzaamheidsbepaling opgenomen die vereist dat een concreet plan van aanpak wordt opgesteld, dat uiterlijk op 1 januari 2030 is uitgevoerd, waarbij de energielabels van de gefinancierde gebouwen worden verbeterd naar niveau A. ABN AMRO Bank heeft aangegeven bezig te zijn met het formuleren van nieuw beleid waarin bijvoorbeeld zal worden vereist dat energielabels doorlopend geldig zijn (en dus niet alleen op de wettelijke vereiste momenten van verhuur en verkoop).

Aangenomen mag worden dat met de sterk toegenomen aandacht voor duurzaamheid, investeringen en hogere kosten gepaard zullen gaan. De recent aangekondigde klimaatrechtzaak van Milieudefensie tegen ING, waarbij de laatste juridisch aansprakelijk wordt gesteld 'voor het medeveroorzaken van gevaarlijke klimaatverandering', werpt zijn schaduwen vooruit. De Beherend Vennoot zal deze ontwikkelingen nauwgezet volgen.

## Portefeuille

De portefeuille van de Vennootschap bestaat sinds de samensmelting uit een Action winkel te Amsterdam, drie C&A winkels te Harderwijk, Lisse en Vlissingen, een supermarkt te Pijnacker en een wijkwinkelcentrum en een gedeeltelijk leegstaande winkel te Vlaardingen.

De gewogen gemiddelde resterende looptijd van de huurcontracten gemeten over de gehele portefeuille beliep op balansdatum 4,5 jaar.

### Breedplaatvloeren Vlaardingen

Conform verwachting werden de werkzaamheden aan de breedplaatvloeren voor de bouwvak van 2023 afgerond. De projectmanager heeft de finale financiële analyse opgeleverd aan de stakeholders en het revisiedossier werd aangeboden aan de gemeente Vlaardingen. Daarmee is het project volledig afgerond.

## 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. Het door de commanditaire vennoten van Renpart Retail XIII C.V. ingebrachte kapitaal van per saldo € 7.960.000 werd bij gelegenheid van de samensmelting toegevoegd aan het vermogen van de Vennootschap zonder uitgifte van nieuwe participaties. Tot balansdatum werd € 13.798.000 aan de Commanditaire Vennoten uitgekeerd, waarvan (tot 21 juni 2023) € 6.318.000 door Renpart Retail XIII C.V. en € 7.480.000 door Renpart Retail XIV C.V.

De hypothecaire financiering van de portefeuille van Renpart Retail XIV C.V. had eind 2022 de vorm van vier leningen verstrekt door RNHB B.V. met een

totaalbedrag van € 10.616.059. De hypothecaire financiering van de portefeuille van Renpart Retail XIII C.V. had eind 2022 de vorm van twee leningen verstrekt door ABN AMRO Bank N.V. met een totaalbedrag van € 6.685.935. Pro forma samengevoegd beliep de totale financiering eind 2022 € 17.301.994.

De looptijd van de financieringen van beide C.V.'s zou eindigen in 2023. Mede met het oog hierop werd het idee ontwikkeld beide C.V.'s samen te voegen. Vanaf maart 2023 heeft de Beherend Vennoot een financieringsaanvraag voor de samengevoegde entiteiten opgesteld en uitgezet bij verschillende instellingen. In de gesprekken met die instellingen werden verschillende modaliteiten onderzocht zoals omvang van de lening, looptijden en rentetypen. Uiteindelijk werd gekozen voor de aanbieding van ABN AMRO Bank N.V. omdat die bank de beste combinatie aanbood.

Per datum samensmelting, 21 juni 2023, vond een herfinanciering plaats waarbij ABN AMRO Bank N.V. twee nieuwe geldleningen verstrekte waaruit de lopende financieringen van die bank en van RNHB B.V. werden afgelost. Aan RNHB moest een gering bedrag voor vervroegde aflossing worden vergoed.

Lening 1 heeft een hoofdsom van € 8.500.000 met een looptijd tot 1 juli 2028 en een vast rentepercentage van 5,78% tot 1 juli 2024. Bij een loan-to-value-ratio groter dan of gelijk aan 55% belooft de aflossing € 85.000 per kwartaal; bij een loan-to-value-ratio groter dan of gelijk aan 50% maar kleiner dan 55% belooft de aflossing € 63.750 per kwartaal; bij een loan-to-value-ratio groter dan of gelijk aan 45% maar kleiner dan 50% belooft de aflossing € 42.500 per kwartaal; bij een loan-to-value-ratio kleiner dan 45% is de lening aflossingsvrij.

Lening 2 heeft een hoofdsom van € 8.500.000 met een looptijd tot 1 juli 2028 en een vast rentepercentage van 5,59% tot 1 juli 2026. Bij een loan-to-value-ratio groter dan of gelijk aan 55% belooft de aflossing € 85.000 per kwartaal; bij een loan-to-value-ratio groter dan of gelijk aan 50% maar kleiner dan 55% belooft de aflossing € 63.750 per kwartaal; bij een loan-to-value-ratio groter dan of gelijk aan 45% maar kleiner dan 50% belooft de aflossing € 42.500 per kwartaal; bij een loan-to-value-ratio kleiner dan 45% is de lening aflossingsvrij.

Omdat de loan-to-value-ratio ultimo verslagperiode werd berekend op 46,7%, moet in beginsel met ingang van 1 april 2024 op de leningen worden afgelost. De Beherend Vennoot is met de bank in overleg of de aflossingsvrije status kan worden verlengd en heeft in overleg met de bank een tweede taxatieopdracht uitgezet.

Voor verstrekking van de geldlening werd een afsluitprovisie van € 42.500 door de bank in rekening gebracht.

Aan ABN AMRO Bank N.V. 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 ABN AMRO Bank N.V. werden naast afspraken over looptijden, rente, aflossingen en zekerheden ook convenanten overeengekomen.

- De debt service coverage ratio dient doorlopend niet minder dan 1,2 te bedragen. Als de debt service coverage ratio gelijk aan of kleiner dan 1,4 is, maar niet kleiner dan 1,2, dan moet extra worden afgelost op de leningen totdat de debt service coverage ratio weer groter is dan 1,4. De debt service coverage ratio beliep op balansdatum 1,8 (rekening houdende met de aflossingsverplichting per 1 januari 2024), waarmee aan de gestelde voorwaarde werd voldaan.
- De loan-to-value ratio mag nooit groter zijn dan 65%. Als de loan-to-value ratio gelijk aan of groter dan 60% is, maar niet groter dan 65%, dan moet extra worden afgelost op de leningen totdat de loan-to-value ratio weer kleiner is dan 60%. De loan-to-value ratio beliep op balansdatum 46,7% waarmee aan de gestelde voorwaarde werd voldaan.

Hierna is een overzicht van de lopende financiering opgenomen per balansdatum:

Leningnummer	Hoofdsom 31-12-2023	Jaarlijkse aflossing	Expiratie- datum lening	Expiratie- datum rente	Rente- basis	Rente %
10.78.61.690	8.500.000	170.000	01-07-2028	01-07-2024	vast	5,78%
10.78.61.704	8.500.000	170.000	01-07-2028	01-07-2026	vast	5,59%
<b>Totaal</b>	<b>17.000.000</b>	<b>340.000</b>				<b>5,69%</b>

De Beherend Vennoot adviseert de Commanditaire Vennoten te overwegen het rendement op het aan de Vennootschap beschikbaar gestelde eigen vermogen te verbeteren door de portefeuille uit te breiden. Een loan-to-value ratio van 55% lijkt prudent voor de soort vastgoed waarin de Vennootschap belegt, mits de betaalbaarheid van de schuld (rente en aflossingen) kan worden gewaarborgd.

De hypothecaire rentelasten over de verslagperiode bedroegen € 695.878 ten opzichte van € 263.798 over de vergelijkbare verslagperiode in het voorafgaande boekjaar. Het verschil wordt verklaard door het gestegen financieringsvolume als gevolg van de samensmelting en het hogere rentetarief van de nieuwe financiering.

## Uitkeringen

Gedurende de verslagperiode werden door Renpart Retail XIV C.V. vier reguliere kwartaaluitkeringen aan de Commanditaire Vennoten gedaan van respectievelijk € 225.000, € 235.000, € 286.000 en € 348.000, met een totaalbedrag van € 1.094.000. Aan de Beherend Vennoot Renpart Retail XIV Beheer B.V. werd € 1.000 uitgekeerd.

Gedurende de verslagperiode werden (tot 21 juni 2023) door Renpart Retail XIII C.V. twee reguliere kwartaaluitkeringen aan de Commanditaire Vennoten gedaan van respectievelijk € 84.000 en € 74.000, met een totaalbedrag van € 158.000. Aan de Beherend Vennoot Renpart Retail XIII Beheer B.V. werd € 500 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.

In het kader van de samensmelting van de structuren van Renpart Retail XIII C.V. en Renpart Retail XIV C.V. kwam per 21 juni 2023 een juridische fusie tot stand tussen Renpart Retail XIV Bewaar B.V. (verrijvende vennootschap) en Renpart Retail XIII Bewaar B.V. (verdwijvende vennootschap) waarbij de juridische eigendom van de portefeuille van Renpart Retail XIII C.V. onder algemene titel overging op Renpart Retail XIV Bewaar B.V.

## 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

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 oorlogen in Oekraïne en het Midden-Oosten 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.

Het voortduren van de Russische inval in Oekraïne leidt tot speculatie over meer territoriale expansiedrift, waardoor sprake blijft van grote onzekerheden die gevolgen hebben voor het algemene economische klimaat. Meer dan voorheen leven grote groepen in energiearmoede en hebben zij moeite de eindjes aan elkaar te knopen door de gestegen 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 inflatie bleef in 2023 hardnekkig hoger dan door monetaire beleidsmakers gewenst wordt geacht. Dit tempert het consumentenvertrouwen, dat van fundamenteel belang is voor economisch herstel, en voorkomt vooralsnog dat centrale banken de beleidsrentes verlagen. Zowel in geavanceerde als in opkomende economieën hebben de hogere prijzen en duurdere schulden een harde impact op huishoudens met een lager inkomen, terwijl kleine en middelgrote ondernemingen (MKB) die nog steeds proberen een faillissement te voorkomen, te lijden hebben van stagnerende 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 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 de Vennootschap hiermee leidt, komt voor rekening van de beleggers.

Omdat de financiering in 2023 werd verlengd, is dit risico tot 2028 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. Aangezien voor de helft van de financiering een kortlopende vaste renteafspraak werd gemaakt, moet al in 2024 een nieuwe afspraak worden gemaakt waarbij de rentelasten voor de Vennootschap kunnen stijgen. Hoger dan geprognosticeerde rentelasten zullen een negatieve invloed hebben op het rendement voor de beleggers.

De kans dat de financieringskosten tussentijds stijgen wordt door de Beherend Vennoot als groot ingeschat.

#### Calamiteiten (schade en gebreken)

Er zijn calamiteiten denkbaar zoals bijvoorbeeld kraken, brandschade, natuurrampen, terreuraanslagen en oorlogen. 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.

#### Beheerisico

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. De resultaten van de Vennootschap zijn daarmee afhankelijk van deze vastgoeddeelmarkt. Het concentratierisico is daarom aanzienlijk.

#### 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 € 346.505 ten gunste te brengen van de overige reserves;

- ten aanzien van Renpart Retail XIV C.V.:
  - aan de Commanditaire Vennoten een totaalbedrag ter grootte van € 1.094.000 uit te keren onder verrekening met de al uitgekeerde voorlopige uitkeringen (€ 1.094.000), 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;
- ten aanzien van Renpart Retail XIII C.V.:
  - aan de voormalige Commanditaire Vennoten een totaalbedrag ter grootte van € 158.000 uit te keren onder verrekening met de al uitgekeerde voorlopige uitkeringen (€ 158.000), zodat per saldo geen aanvullende uitkering werd gedaan;
  - aan de voormalige Beherend Vennoot een totaalbedrag ter grootte van € 500 uit te keren onder verrekening met de al uitgekeerde voorlopige uitkeringen (€ 500), 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 stabiel. 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 en de gewogen gemiddelde looptijd van de huurcontracten, wordt de toekomst van de Vennootschap met vertrouwen tegemoet gezien.

In 2024 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 het doorontwikkelen van de optopping van de Hoogstraat te Vlaardingen. Naar verwachting wordt de gebiedsvisie waarin de kaders voor de herontwikkeling worden opgenomen in 2024 door de gemeenteraad vastgesteld.

Den Haag, 14 februari 2024

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 2023**

(opgesteld op fiscale grondslagen)

# BALANS

vóór resultaatbestemming, bedragen in euro's

		<u>31 december 2023</u>	<u>31 december 2022</u>
<b>Activa</b>			
Beleggingen			
Onroerende zaken	1.	28.187.155	17.345.902
		<hr/>	<hr/>
<b>Totaal beleggingen</b>		<b>28.187.155</b>	<b>17.345.902</b>
Vorderingen			
Debiteuren	3.	14.258	13.720
Overige vorderingen en overlopende activa		15.671	56.748
		<hr/>	<hr/>
<b>Totaal vorderingen</b>		<b>29.929</b>	<b>70.468</b>
Overige activa			
Vlottende activa			
Liquide middelen	4.	1.442.731	784.844
		<hr/>	<hr/>
<b>Totaal overige activa</b>		<b>1.442.731</b>	<b>784.844</b>
		<hr/>	<hr/>
<b>Totaal activa</b>		<b>29.659.815</b>	<b>18.201.214</b>
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

Per 21 juni 2023 werden de activa, passiva, rechten en verplichtingen van Renpart Retail XIV C.V. met terugwerkende kracht tot 1 januari 2023 samengevoegd met de activa, passiva, rechten en verplichtingen van Renpart Retail XIII C.V. In de cijfers per 31 december 2023 werd deze samenvoeging verwerkt. De cijfers per 31 december 2022 zien op de activa, passiva, rechten en verplichtingen van louter Renpart Retail XIV C.V. en kunnen derhalve niet dienen als basis voor vergelijkingsdoeleinden.

# BALANS

vóór resultaatbestemming, bedragen in euro's

		<u>31 december 2023</u>	<u>31 december 2022</u>
<b>Passiva</b>			
<b>Eigen vermogen</b>			
Commanditair kapitaal	5.	16.810.000	8.850.000
Overige reserves	6.	8.126.115	4.452.844
Cumulatieve uitkeringen	7.	—13.819.500	—6.396.000
Resultaat verslagperiode	8.	346.505	326.393
		<hr/>	<hr/>
<b>Totaal eigen vermogen</b>		<b>11.463.120</b>	<b>7.233.237</b>
<b>Langlopende schulden</b>			
Schulden aan financiers	9.	16.745.000	10.385.623
		<hr/>	<hr/>
<b>Totaal langlopende schulden</b>		<b>16.745.000</b>	<b>10.385.623</b>
<b>Kortlopende schulden</b>			
Schulden aan financiers	10.	255.000	230.436
Crediteuren		448.277	17.198
Belastingen	11.	39.901	47.802
Overige schulden en overlopende passiva	12.	708.517	286.918
		<hr/>	<hr/>
<b>Totaal kortlopende schulden</b>		<b>1.451.695</b>	<b>582.354</b>
		<hr/>	<hr/>
<b>Totaal passiva</b>		<b>29.659.815</b>	<b>18.201.214</b>
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

Per 21 juni 2023 werden de activa, passiva, rechten en verplichtingen van Renpart Retail XIV C.V. met terugwerkende kracht tot 1 januari 2023 samengevoegd met de activa, passiva, rechten en verplichtingen van Renpart Retail XIII C.V. In de cijfers per 31 december 2023 werd deze samenvoeging verwerkt. De cijfers per 31 december 2022 zien op de activa, passiva, rechten en verplichtingen van louter Renpart Retail XIV C.V. en kunnen derhalve niet dienen als basis voor vergelijkingsdoeleinden.

# WINST-EN-VERLIESREKENING

bedragen in euro's

		<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Bedrijfsopbrengsten</b>			
Opbrengsten uit beleggingen			
Huuropbrengsten	13.	2.611.648	1.581.896
		<u>2.611.648</u>	<u>1.581.896</u>
<b>Totaal bedrijfsopbrengsten</b>		<b>2.611.648</b>	<b>1.581.896</b>
<b>Bedrijfslasten</b>			
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	14.	—560.406	—541.782
Beheerkosten en rentelasten	15.	—931.255	—355.913
Afschrijving op beleggingen in onroerende zaken	16.	—773.482	—357.808
		<u>—2.265.143</u>	<u>—1.255.503</u>
<b>Totaal bedrijfslasten</b>		<b>—2.265.143</b>	<b>—1.255.503</b>
<b>Resultaat</b>		<b>346.505</b>	<b>326.393</b>

Per 21 juni 2023 werden de activa, passiva, rechten en verplichtingen van Renpart Retail XIV C.V. met terugwerkende kracht tot 1 januari 2023 samengevoegd met de activa, passiva, rechten en verplichtingen van Renpart Retail XIII C.V. De resultaten van Renpart Retail XIII C.V. over 2023 werden met terugwerkende kracht tot 1 januari 2023 verantwoord in de jaarrekening van Renpart Retail XIV C.V. De cijfers over 2022 kunnen derhalve niet dienen als basis voor vergelijkingsdoeleinden.

# KASSTROOMOVERZICHT

opgesteld volgens de indirecte methode, bedragen in euro's

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Kasstroom uit beleggingsactiviteiten</b>		
Resultaat	346.505	326.393
Afschrijving op beleggingen in onroerende zaken	773.482	357.808
Mutatie vorderingen	40.539	-15.555
Mutatie vorderingen door samensmelting	30.143	0
Mutatie kortlopende schulden (exclusief hypothecaire schulden)	844.777	17.821
Mutatie kortlopende schulden door samensmelting	-395.682	0
	<u><b>1.639.764</b></u>	<u><b>686.467</b></u>
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>		
Contante uitkeringen	-1.253.500	-696.000
Aflossingen hypothecaire schulden (regulier)	-273.213	-230.436
Aflossingen hypothecaire schulden (herfinanciering)	-17.028.781	0
Opname hypothecaire schulden	17.000.000	0
	<u><b>-1.555.494</b></u>	<u><b>-926.436</b></u>
<b>Mutatie geldmiddelen</b>	<u><b>84.270</b></u>	<u><b>-239.969</b></u>
Geldmiddelen begin verslagperiode	784.844	1.024.813
Samensmelting met Renpart Retail XIII C.V.	573.617	0
Mutatie geldmiddelen	84.270	-239.969
<b>Geldmiddelen einde verslagperiode (banktegoeden)</b>	<u><b>1.442.731</b></u>	<u><b>784.844</b></u>

Per 21 juni 2023 werden de activa, passiva, rechten en verplichtingen van Renpart Retail XIV C.V. met terugwerkende kracht tot 1 januari 2023 samengevoegd met de activa, passiva, rechten en verplichtingen van Renpart Retail XIII C.V. De resultaten van Renpart Retail XIII C.V. over 2023 werden met terugwerkende kracht tot 1 januari 2023 verantwoord in de jaarrekening van Renpart Retail XIV C.V. De cijfers over 2022 kunnen derhalve niet dienen als basis voor vergelijkingsdoeleinden.

## 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.

### Samensmelting met Renpart Retail XIII C.V.

Op 20 juni 2023 besloten de Vergaderingen van Vennoten van Renpart Retail XIII C.V. en Renpart Retail XIV C.V. tot een samensmelting van (de structuren

van) beide C.V.'s. De samensmelting werd vormgegeven door de combinatie van:

- a. een juridische fusie tussen Renpart Retail XIII Beheer B.V. en Renpart Retail XIV Beheer B.V.;
- b. een juridische fusie tussen Renpart Retail XIII Bewaar B.V. en Renpart Retail XIV Bewaar B.V., en
- c. overdracht van alle activa, passiva, rechten en verplichtingen van Renpart Retail XIII C.V. aan Renpart Retail XIV C.V.

Voor zover mogelijk vonden deze transacties plaats met terugwerkende kracht tot 1 januari 2023.

#### Commanditaire vennootschappen

Op 20 juni 2023 ondertekenden Renpart Retail XIV Beheer B.V. (handelend voor zich en als enig beherend vennoot van Renpart Retail XIV C.V.) en Renpart Retail XIII Beheer B.V. (handelend voor zich en als enig beherend vennoot van Renpart Retail XIII C.V.) een overeenkomst waarbij de activa, passiva, rechten en verplichtingen van Renpart Retail XIII C.V. per 21 juni 2023 werden samengevoegd met de activa, passiva, rechten en verplichtingen van Renpart Retail XIV C.V. Voorts werd besloten dat de financiële gegevens van Renpart Retail XIII C.V. met ingang van 1 januari 2023 in de jaarrekening van Renpart Retail XIV C.V. zouden worden verantwoord.

#### Beherende vennoten

Op 14 maart 2023 werd door de besturen van Renpart Retail XIV Beheer B.V., als verkrijgende vennootschap, en Renpart Retail XIII Beheer B.V., als verdwijnende vennootschap, een voorstel tot fusie vastgesteld waarbij werd gebruikgemaakt van de vrijstellingen ex art. 2:333 lid 2 BW. Op 22 maart 2023 werd de voorgenomen fusie aangekondigd in het landelijk verspreide dagblad Trouw. De rechtbank Den Haag verklaarde op 2 mei 2023 dat geen verzoekschrift tot verzet tegen het voorstel tot fusie was ontvangen.

Op 20 juni 2023 werd door de respectieve besturen van Renpart Retail XIV Beheer B.V. en Renpart Retail XIII Beheer B.V. besloten tot fusie overeenkomstig de tekst van het voorstel tot fusie. De akte van fusie werd dezelfde dag notarieel verleden zodat de fusie van kracht werd op 21 juni 2023. Voorts werd besloten dat de financiële gegevens van Renpart Retail XIII Beheer B.V. met ingang van 1 januari 2023 in de jaarrekening van Renpart Retail XIV Beheer B.V. zouden worden verantwoord.

De juridische samensmelting had tot gevolg dat Renpart Retail XIV Beheer B.V. onder algemene titel alle activa, passiva, rechten en verplichtingen van Renpart Retail XIII Beheer B.V. verwierf.

#### Bewaarvennootschappen

Op 14 maart 2023 werd door de besturen van Renpart Retail XIV Bewaar B.V., als verkrijgende vennootschap, en Renpart Retail XIII Bewaar B.V., als verdwijnende vennootschap, een voorstel tot fusie vastgesteld waarbij werd gebruikgemaakt van de vrijstellingen ex art. 2:333 lid 2 BW. Op 22 maart 2023 werd de voorgenomen fusie aangekondigd in het landelijk verspreide dagblad Trouw. De rechtbank Den Haag verklaarde op 2 mei 2023 dat geen verzoekschrift tot verzet tegen het voorstel tot fusie was ontvangen.

Op 20 juni 2023 werd door de respectieve besturen van Renpart Retail XIV Bewaar B.V. en Renpart Retail XIII Bewaar B.V. besloten tot fusie overeenkomstig de tekst van het voorstel tot fusie. De akte van fusie werd dezelfde dag notarieel verleden zodat de fusie van kracht werd op 21 juni 2023. Voorts werd besloten dat de financiële gegevens van Renpart Retail XIII Bewaar B.V. met ingang van 1 januari 2023 in de jaarrekening van Renpart Retail XIV Bewaar B.V. zouden worden verantwoord.

De juridische fusie had tot gevolg dat Renpart Retail XIV Bewaar B.V. onder algemene titel alle activa, passiva, rechten en verplichtingen van Renpart Retail XIII Bewaar B.V. verwierf.

## Vergelijkende cijfers

Per 21 juni 2023 werden de activa, passiva, rechten en verplichtingen van Renpart Retail XIV C.V. met terugwerkende kracht tot 1 januari 2023

samen gevoegd met de activa, passiva, rechten en verplichtingen van Renpart Retail XIII C.V. In de cijfers per 31 december 2023 en over 2023 werd deze samenvoeging verwerkt. De cijfers per 31 december 2022 en over 2022 zien op de activa, passiva, rechten, verplichtingen en resultaten van louter Renpart Retail XIV C.V. en kunnen derhalve niet dienen als basis voor vergelijkingsdoeleinden.

## 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>2023</u>	<u>2022</u>
Stand begin verslagperiode	17.345.902	17.703.710
Samensmelting met Renpart Retail XIII C.V.	11.614.735	0
Afschrijvingen	<u>-773.482</u>	<u>-357.808</u>
<b>Stand einde verslagperiode</b>	<b><u>28.187.155</u></b>	<b><u>17.345.902</u></b>

De post kan als volgt worden gespecificeerd:

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
Kostprijs	35.637.199	19.945.643
Aankoopkosten	1.483.484	522.454
Investerings in onroerende zaken	<u>130.215</u>	<u>130.215</u>
Historische kostprijs	37.250.898	20.598.312
Cumulatieve afschrijvingen	<u>-9.063.743</u>	<u>-3.252.410</u>
	<b><u>28.187.155</u></b>	<b><u>17.345.902</u></b>

De grondwaarden van alle objecten werden getaxeerd behoudens de grondwaarde van het winkelcentrum te Vlaardingen, die intern werd vastgesteld. De waarde van de opstallen wordt aan de hand hiervan residueel bepaald. Deze bedragen worden in 20 jaar afgeschreven behoudens de objecten te Amsterdam en Vlaardingen (winkelcentrum), waarvoor een afschrijvingstermijn van 30 jaar geldt. 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>
Nieuwpoortstraat te Amsterdam	850.000	1.925.100
Donkerstraat te Harderwijk	800.000	2.680.962
Kanaalstraat te Lisse	920.000	2.132.838
Hazelaarplein 1 te Pijnacker	1.840.000	3.580.511
Hoogstraat te Vlaardingen	1.925.000	3.319.333
Winkelcentrum Van Hogendorpkwartier te Vlaardingen	7.440.000	7.737.801
Walstraat te Vlissingen	<u>760.000</u>	<u>1.339.352</u>
<b>Totaal</b>	<b><u>14.535.000</u></b>	<b><u>22.715.897</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 ABN AMRO Bank N.V. werd de marktwaarde van de beleggingen door taxateurs van Savills Consultancy B.V. getaxeerd per peildatum 31 december 2023. De marktwaarde kosten koper werd berekend op € 36.380.000 (ultimo 2022: € 37.505.000) op basis van de BAR/NAR- en/of DCF-methoden. Bij de taxaties werd gebruikgemaakt van marktconforme brutoaanvangsrendementen (5,4% - 12,8%). Taxatie vindt jaarlijks plaats.

## 2. Vorderingen

De vorderingen hebben alle een kortlopend karakter.

## 3. Debiteuren

De post kan als volgt worden gespecificeerd:

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
Debiteuren	88.329	43.159
Af: voorziening oninbare debiteuren	<u>—74.071</u>	<u>—29.439</u>
	<u><b>14.258</b></u>	<u><b>13.720</b></u>

Ten behoeve van mogelijk oninbare debiteuren is een voorziening gevormd. Gedurende de verslagperiode werd een bedrag van € 39.300 van de voorziening afgeboekt omdat deze eerder oninbaar geachte vordering alsnog werd voldaan. Tevens werd een bedrag van € 44.632 aan de voorziening gedoteerd in verband met het faillissement van een huurder.

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

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Stand begin verslagperiode	29.439	29.439
Samensmelting met Renpart Retail XIII C.V.	39.300	0
Afboeking eerder oninbaar geachte vordering	—39.300	0
Dotatie aan voorziening	<u>44.632</u>	<u>0</u>
<b>Stand einde verslagperiode</b>	<u><b>74.071</b></u>	<u><b>29.439</b></u>

## Overige activa

Vlottende activa

## 4. Liquide middelen

De post Liquide middelen is als volgt samengesteld:

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
Rekening-courant	1.442.731	676.548
Zakelijke spaarrekening	<u>0</u>	<u>108.296</u>
	<u><b>1.442.731</b></u>	<u><b>784.844</b></u>

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de Vennootschap.

Op balansdatum waren huren vooruitontvangen terwijl renten 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 € 276.000 (ultimo 2022: € 485.000). Een groot deel van dit bedrag werd in het eerste kwartaal van 2024 uitgekeerd aan de Commanditaire Vennoten.

## Passiva

### Eigen vermogen

## 5. Commanditair kapitaal

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Stand begin verslagperiode	8.850.000	8.850.000
Samensmelting met Renpart Retail XIII C.V.	<u>7.960.000</u>	<u>0</u>
<b>Stand einde verslagperiode</b>	<u><b>16.810.000</b></u>	<u><b>8.850.000</b></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. Op 20 juni 2023 smolt de Vennootschap samen met Renpart Retail XIII C.V. Hierbij werden geen participaties uitgegeven.

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

6. Overige reserves

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Stand begin verslagperiode	4.452.844	4.187.477
Samensmelting met Renpart Retail XIII C.V.	3.093.612	0
Resultaatbestemming voorafgaande verslagperiode	<u>579.660</u>	<u>265.367</u>
<b>Stand einde verslagperiode</b>	<b><u>8.126.115</u></b>	<b><u>4.452.844</u></b>

7. Cumulatieve uitkeringen

Gedurende de verslagperiode zijn de volgende uitkeringen verricht:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Stand begin verslagperiode	-6.396.000	-5.700.000
Samensmelting met Renpart Retail XIII C.V.	-6.170.000	0
Uitkeringen aan Commanditaire Vennoten	-1.252.000	-695.000
Uitkeringen aan Beherend Vennoot	<u>-1.500</u>	<u>-1.000</u>
<b>Stand einde verslagperiode</b>	<b><u>-13.819.500</u></b>	<b><u>-6.396.000</u></b>

De post cumulatieve uitkeringen is als volgt samengesteld:

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
Cumulatieve uitkeringen aan Commanditaire Vennoten	-13.798.000	-6.386.000
Cumulatieve uitkeringen aan Beherend Vennoot	<u>-21.500</u>	<u>-10.000</u>
	<b><u>-13.819.500</u></b>	<b><u>-6.396.000</u></b>

8. Resultaat verslagperiode

Over de verslagperiode heeft de Vennootschap een resultaat van € 346.505 behaald.

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

- het resultaat over de verslagperiode ter grootte van € 346.505 ten gunste te brengen van de overige reserves;
- ten aanzien van Renpart Retail XIV C.V.:
  - aan de Commanditaire Vennoten een totaalbedrag ter grootte van € 1.094.000 uit te keren onder verrekening met de al uitgekeerde voorlopige uitkeringen (€ 1.094.000), 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;
- ten aanzien van Renpart Retail XIII C.V.:
  - aan de voormalige Commanditaire Vennoten een totaalbedrag ter grootte van € 158.000 uit te keren onder verrekening met de al uitgekeerde voorlopige uitkeringen (€ 158.000), zodat per saldo geen aanvullende uitkering werd gedaan;
  - aan de voormalige Beherend Vennoot een totaalbedrag ter grootte van € 500 uit te keren onder verrekening met de al uitgekeerde voorlopige uitkeringen (€ 500), zodat per saldo geen aanvullende uitkering zal worden gedaan.

De Vergadering van Vennoten besloot op 4 april 2023:

- het resultaat over de voorafgaande 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.

## Verloopstaat eigen vermogen

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

	<b>Commanditair kapitaal</b>	<b>Overige reserves</b>	<b>Cumulatieve uitkeringen</b>	<b>Resultaat verslag- periode</b>	<b>Totaal</b>
Stand begin verslagperiode	8.850.000	4.452.844	—6.396.000	326.393	7.233.237
Samensmelting met Renpart Retail XIII C.V.	7.960.000	3.093.612	—6.170.000	253.267	5.136.879
Resultaatbestemming voorafgaande verslagperiode	0	579.660	0	—579.660	0
Uitkeringen verslagperiode	0	0	—1.253.500	0	—1.253.500
Resultaat na belastingen	0	0	0	346.505	346.505
<b>Stand einde verslagperiode</b>	<b>16.810.000</b>	<b>8.126.115</b>	<b>—13.819.500</b>	<b>346.505</b>	<b>11.463.120</b>

## Langlopende schulden

### 9. Schulden aan financiers

Door ABN AMRO Bank N.V. werden twee hypothecaire geldleningen verstrekt. Alle onroerende zaken en de huurinkomsten daaruit gelden als onderpand voor alle leningen.

1. Een geldlening, op balansdatum pro resto groot € 8.500.000, met een looptijd van de lening tot 1 juli 2028 en een renteafspraak met een looptijd tot 1 juli 2024 ter hoogte van 5,78% vast. Op basis van de huidige loan-to-value ratio bedraagt de aflossing € 42.500 per kwartaal, voor het eerst te voldoen op 1 april 2024.
2. Een geldlening, op balansdatum pro resto groot € 8.500.000, met een looptijd van de lening tot 1 juli 2028 en een renteafspraak met een looptijd tot 1 juli 2026 ter hoogte van 5,59% vast. Op basis van de huidige loan-to-value ratio bedraagt de aflossing € 42.500 per kwartaal, voor het eerst te voldoen op 1 april 2024.

Aan ABN AMRO Bank N.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:

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Stand hypothecaire geldleningen begin verslagperiode	10.616.059	10.846.495
Samensmelting met Renpart Retail XIII C.V.	6.685.935	0
Aflossing hypothecaire geldleningen (regulier)	—273.213	—230.436
Aflossing hypothecaire geldleningen (herfinanciering)	—17.028.781	0
Opname hypothecaire geldleningen	17.000.000	0
<b>Stand hypothecaire geldleningen einde verslagperiode</b>	<b>17.000.000</b>	<b>10.616.059</b>
Aflossingsverplichting hypothecaire geldleningen	255.000	—230.436
<b>Langlopend deel van de hypothecaire geldleningen</b>	<b>16.745.000</b>	<b>10.385.623</b>

## 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>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
Vooruitontvangen huren	350.283	129.015
Nog te betalen rentekosten	246.982	21.767
Ontvangen afkoopsom opleveringsverplichting	32.653	0
Servicekosten	25.306	12.616
Waarborgsommen huurders	21.935	21.935
Nog te ontvangen facturen	20.400	89.695
Contributie winkeliersvereniging	10.957	11.890
	<u><b>708.517</b></u>	<u><b>286.918</b></u>

## Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

### Convenanten

Met ABN AMRO Bank N.V. werden naast afspraken over looptijden, rente, aflossingen en zekerheden ook convenanten overeengekomen. De debt service coverage ratio dient doorlopend niet minder dan 1,2 te bedragen. Als de debt service coverage ratio gelijk aan of kleiner dan 1,4 is, maar niet kleiner dan 1,2, dan moet extra worden afgelost op de leningen totdat de debt service coverage ratio weer groter is dan 1,4. De loan-to-value ratio mag nooit groter zijn dan 65%. Als de loan-to-value ratio gelijk aan of groter dan 60% is, maar niet groter dan 65%, dan moet extra worden afgelost op de leningen totdat de loan-to-value ratio weer kleiner is dan 60%.

### Erfpacht

Het object aan de Nieuwpoortstraat te Amsterdam staat niet op eigen grond; het eigendomsrecht is daar een recht van erfpacht. De canon is afgekocht tot en met 31 mei 2043.

### 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 werd ultimo verslagperiode berekend op € 561.003 (ultimo 2022: € 696.893).

# 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>2023</u>		<u>2022</u>	
Theoretische huurwaarde	2.805.538		1.640.000	
Af: huurvrije perioden	—3.500		—19.126	
Af: huurkortingen	29.930		—10.430	
<b>Theoretische brutohuuropbrengst</b>	<b>2.831.968</b>	<b>100,0%</b>	<b>1.610.444</b>	<b>100,0%</b>
Af: financiële leegstand	—178.382	—6,3%	—28.548	—1,8%
Af: voorziening oninbare huur	—41.938	—1,5%	0	—0,0%
<b>Totaal huuropbrengsten</b>	<b>2.611.648</b>	<b>92,2%</b>	<b>1.581.896</b>	<b>98,2%</b>

De financiële bezettingsgraad over de verslagperiode beliep 92,2% (2022: 98,2%).

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 2023:

2024	2.438.000
2025	2.295.000
2026	2.049.000
2027	1.685.000
2028 e.v.	3.195.000
<b>Totaal</b>	<b>11.662.000</b>

## 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>2023</u>	<u>2022</u>
Incidenteel en planmatig onderhoud	—353.724	—402.783
Onroerendezaakbelastingen	—131.391	—92.685
VvE-Bijdragen	—24.806	—10.496
Verzekeringen (opstal en aansprakelijkheid)	—11.415	—4.255
Incassokosten	—10.469	0
Overige heffingen en belastingen	—9.496	—7.898
Taxatiekosten	—7.350	—7.950
Servicekosten leegstand	—4.833	—7.490
Overige	—6.922	—8.225
	<b>—560.406</b>	<b>—541.782</b>

Binnen de regel Incidenteel en planmatig onderhoud werd een bedrag van € 245.056 (2022: € 335.579) 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>2023</u>	<u>2022</u>
Saldo rentelasten	-765.752	-266.493
Vergoeding Beheerder	-117.090	-69.710
Vergoedingen Bewaarders	-3.000	-2.000
Overige bedrijfskosten	-45.413	-17.710
	<u><b>-931.255</b></u>	<u><b>-355.913</b></u>

Saldo rentelasten

Het saldo rentelasten kan als volgt worden gespecificeerd:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Rente hypothecaire geldleningen	-695.878	-263.798
Financieringskosten:		
afsluitprovisie	-42.500	0
taxatiekosten	-15.000	0
notariskosten	-7.992	0
vergoeding vervroegde aflossing RNHB B.V.	-4.558	0
Rente creditgelden	813	-2.326
Saldo overige financiële baten en lasten	-637	-369
	<u><b>-765.752</b></u>	<u><b>-266.493</b></u>

Vergoeding Beheerder

De post vergoeding Beheerder betreft de vergoeding van Renpart Vastgoed Management B.V. voor zijn werkzaamheden als beheerder van Renpart Retail XIV C.V. (twaalf maanden) en Renpart Retail XIII C.V. (zes maanden). 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. (twaalf maanden) en Renpart Retail XIII Bewaar B.V. (zes maanden) voor hun werkzaamheden als bewaarder van de onroerende zaken van de Vennootschap ter grootte van € 2.000 per jaar.

De kosten van Apex Depositary Services B.V. (voorheen: Darwin Depositary Services B.V.) over de verslagperiode (€ 11.250, 2022: € 6.000) werden geabsorbeerd door de Beheerder.

Overige bedrijfskosten

De overige bedrijfskosten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Advieskosten samensmelting met Renpart Retail XIII C.V.	-19.624	0
Kosten accountantscontrole	-11.600	-8.690
Kosten toezicht	-8.000	-4.036
Bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering	-5.789	-2.457
Belastingadvieskosten	-400	-1.634
Kosten project Vortex	0	-536
Advieskosten	0	-357
	<u><b>-45.413</b></u>	<u><b>-17.710</b></u>



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 de objecten wordt in 20 jaar afgeschreven behoudens de objecten te Amsterdam en Vlaardingen (winkelcentrum), waarvoor een afschrijvingstermijn van 30 jaar geldt. Op de investeringen in de objecten wordt afgeschreven over de technische levensduur. Over de verslagperiode beliep de afschrijving een bedrag van € 773.482 (2022: € 357.808). De cumulatieve afschrijvingen bedroegen ultimo verslagperiode € 9.063.743 (ultimo 2022: € 3.252.410).

## 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 zustervennootschap. Tezamen worden de groepsvennootschappen ook wel aangeduid als Renpart Vastgoed.

Renpart Vastgoed heeft over de verslagperiode een totale vergoeding van € 618.745 (2022: € 697.921) betaald aan zijn personeelsleden, bestaande uit salarissen en managementvergoedingen. Dit bedrag bestond uit een vaste vergoeding van € 603.075 (2022: € 683.276) en een variabele vergoeding van € 15.669 (2022: € 14.644). 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 vier personeelsleden (3,8 fte) (2022: zeven personeelsleden (5,4 fte)), waaronder drie directieleden. Van de totale beloning was € 542.751 (2022: € 538.572) bestemd voor de directie. Dit bedrag bestond uit een vaste vergoeding van € 532.525 (2022: € 529.016) en een variabele vergoeding van € 10.226 (2022: € 9.557). 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, 14 februari 2024

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 toekomende bedragen zal geschieden in vier kwartaaltermijnen achteraf, zulks in beginsel zo spoedig mogelijk na afloop van ieder kalenderkwartaal en naar verwachting op of rond vijftien januari, vijftien april, vijftien juli en vijftien oktober van ieder jaar.
3. De Beherend Vennoot stelt de Commanditaire Vennoten in kennis van de hoogte van de betaalbaarstelling en de samenstelling van de (voorlopige) uitkeringen. Uitkering vindt plaats in contanten door bijschrijving op de bankrekening van ieder van de Commanditaire Vennoten als opgenomen in het register als bedoeld in artikel 6. De Beherend Vennoot heeft de bevoegdheid om te bepalen dat een gedeelte van het op de participaties gestorte kapitaal of van de positieve resultaten niet wordt uitgekeerd indien de liquiditeit of solvabiliteit van de Vennootschap dat verlangt dan wel een hoger bedrag uit te keren indien de liquiditeit en solvabiliteit van de Vennootschap dat toestaan, zulks naar het uitsluitend oordeel van de Beherend Vennoot.
4. Alle verliezen die voortvloeien uit, of verband houden met het beheer van het vermogen van de Vennootschap, komen in de interne verhoudingen ten laste van de Commanditaire Vennoten in verhouding tot de door ieder van hen gehouden participaties, met dien verstande dat de Commanditaire Vennoten niet draagplichtig zijn voor verplichtingen van de Vennootschap die hun inbrengverplichting zoals bedoeld in artikel 4 leden 2 en 3 te boven gaat.

## Voorstel tot bestemming van het resultaat

---

De Beherend Vennoot stelt voor:

- het resultaat over de verslagperiode ter grootte van € 346.505 ten gunste te brengen van de overige reserves;
- ten aanzien van Renpart Retail XIV C.V.:
  - aan de Commanditaire Vennoten een totaalbedrag ter grootte van € 1.094.000 uit te keren onder verrekening met de al uitgekeerde voorlopige uitkeringen (€ 1.094.000), 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;
- ten aanzien van Renpart Retail XIII C.V.:
  - aan de voormalige Commanditaire Vennoten een totaalbedrag ter grootte van € 158.000 uit te keren onder verrekening met de al uitgekeerde voorlopige uitkeringen (€ 158.000), zodat per saldo geen aanvullende uitkering werd gedaan;

- o aan de voormalige Beherend Venoot een totaalbedrag ter grootte van € 500 uit te keren onder verrekening met de al uitgekeerde voorlopige uitkeringen (€ 500), zodat per saldo geen aanvullende uitkering zal worden gedaan.

## Bestemming van het resultaat over de voorafgaande verslagperiode

---

De Vergadering van Vennoten besloot op 4 april 2023:

- 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 Venoot 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 Apex Depositary Services B.V. (voorheen: Darwin Depositary Services B.V.) te Amstelveen benoemd.

# Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

## Aan de Vennoten van Renpart Retail XIV C.V.

### Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2023

#### Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2023 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 2023 en van het resultaat over 2023 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 2023;
2. de winst-en-verliesrekening over 2023;
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, 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 14 van het jaarverslag.

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;
- 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 Vennoot 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 Vennoot en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan.
- Het vaststellen dat de door de Beherend Vennoot gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor 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 Vennoot 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 2024

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*