

Renpart Retail XIV C.V.

Jaarverslag 2024



Renpart Retail XIV C.V.

Het vermogen om te renderen

Renpart Retail XIV C.V.

Jaarverslag 2024

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

Handelsregisternummer 57882045

renpart.nl/rxiv

PROFIEL

Renpart Group of Companies is een vermogensbeheerorganisatie die belegt in vastgoed. De groep beheerde eind 2024 vijf actieve vastgoedfondsen met gezamenlijk 23 objecten in eigendom met een totale marktwaarde van € 283 miljoen. De objecten omvatten in totaal 108.959 m² winkelruimte en er waren 266 huurders. De vastgoedfondsen hadden eind 2024 een totaal aan activa van € 295 miljoen. Het totaal eigen vermogen van de fondsen beliep € 160 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 bestond op balansdatum 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 Vennootschap hield van deze objecten de economische eigendom.

De totale marktwaarde van de portefeuille bedroeg per 31 december 2024 € 38,4 miljoen bij een commercieel balanstotaal van € 39,6 miljoen en een eigen vermogen van € 20,8 miljoen.

Aan Renpart Retail XIV C.V. zijn gelieerd:

- Renpart Vastgoed Management B.V. als beheerder;
- Renpart Retail XIV Beheer B.V. als beherend vennoot; en
- Renpart Retail XIV Bewaar B.V. als bewaarder.

Tussen bovengenoemde partijen werd op 8 mei 2013 een onderhandse samenwerkingsovereenkomst aangegaan welke op 29 januari 2016 werd herzien. Hierin werden afspraken vastgelegd over de samenwerking tussen partijen bij de administratie, het beheer, de bewaring en het management van Renpart Retail XIV C.V. en haar activa.

De Vennootschap kwalificeert als een besloten Commanditaire Vennootschap op grond van het feit dat de vennoten gedurende de looptijd van de C.V. de door hen gehouden participaties, buiten het geval van vererving of legaat, niet kunnen vervreemden anders dan na voorafgaande toestemming van alle Commanditaire Vennoten en de Beherend Vennoot. De besloten Commanditaire Vennootschap wordt fiscaal als transparant aangemerkt en is daarom niet belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting. Belastingheffing over de resultaten van de Commanditaire Vennootschap vindt niet plaats bij de Commanditaire Vennootschap als zodanig, maar bij de Commanditaire Vennoten naar rato van het aantal door ieder van hen gehouden participaties.

Begin 2025 zijn wetswijzigingen van kracht geworden die van invloed zijn op bovengenoemde fiscale transparantie in die zin, dat de fiscale transparantie verdwijnt en de Vennootschap belastingplichtig wordt voor de heffing van vennootschapsbelasting. Omdat deze situatie ongewenst is, heeft de Beherend Vennoot gebruik gemaakt van overgangsrecht door in december 2024 het voornemen uit te spreken de C.V.-overeenkomst in 2025 dusdanig aan te passen, dat vervreemding van participaties in (het kapitaal van) de Vennootschap uitsluitend kan plaatsvinden aan de Vennootschap zelf.

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

INHOUDSOPGAVE

Inhoudsopgave	3
Kerncijfers	4
Verslag van de Beherend Vennoot	5
Jaarrekening 2024	
Balans	14
Winst-en-verliesrekening	16
Kasstroomoverzicht	17
Toelichting algemeen	18
Toelichting op de balans	21
Toelichting op de winst-en-verliesrekening	26
Overige gegevens	
Regeling inzake de bestemming van het resultaat	30
Voorstel tot bestemming van het resultaat	30
Bestemming van het resultaat over de voorafgaande verslagperiode.....	31
Vergunning	31
Controleverklaring van de onafhankelijke accountant.....	32

KERNCIJFERS

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

	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Balans					
Beleggingen	27.607	28.187	28.961	29.792	30.635
Vorderingen	18	30	99	59	23
Overige activa	<u>1.228</u>	<u>1.443</u>	<u>1.359</u>	<u>1.506</u>	<u>1.767</u>
Totaal activa	28.853	29.660	30.419	31.357	32.425
Eigen vermogen	10.968	11.463	12.370	12.969	12.776
Langlopende schulden	17.000	16.745	10.386	17.302	12.039
Kortlopende schulden	<u>885</u>	<u>1.452</u>	<u>7.663</u>	<u>1.086</u>	<u>7.610</u>
Totaal passiva	28.853	29.660	30.419	31.357	32.425
Winst-en-verliesrekening					
Opbrengsten uit beleggingen	2.571	2.612	2.574	2.639	2.830
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	-298	-560	-635	-380	-234
Beheerkosten en rentelasten	-1.092	-931	-528	-667	-646
Afschrijving op beleggingen in onroerende zaken	<u>-580</u>	<u>-773</u>	<u>-832</u>	<u>-909</u>	<u>-909</u>
Resultaat	601	347	579	683	1.041

VERSLAG VAN DE BEHEREND VENNOOT

Geachte Vennoot,

Hierbij bieden wij u het verslag aan over 2024.

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

Het fiscale resultaat van de Vennootschap over de verslagperiode is uitgekomen op € 601.040. Uitgaande van commerciële grondslagen bedroeg het resultaat € 2.819.050. Na correcties voor herwaarderingen en mutatie van de voorziening prestatievergoeding, beliep het operationeel resultaat € 1.180.925.

Economische ontwikkelingen

(Bronnen: websites en publicaties van CBS, CPB, DNB en CBRE Nederland)

(Geo)politiek

Er zijn veel geopolitieke ontwikkelingen die hun stempel op de economie drukken. Denk aan de oorlog in Oekraïne en het conflict in het Midden-Oosten. Daarnaast is Donald Trump in januari wederom geïnaugureerd als president van de Verenigde Staten en heeft hij zijn verkiezingsbelofte over invoering van importtarieven inmiddels omgezet in daden, met bijbehorende turbulentie op de financiële markten. Verwacht wordt dat de importtarieven negatieve gevolgen hebben voor de wereldhandel. Het is aannemelijk dat de EU en andere landen ook importtarieven gaan instellen. Uiteindelijk zal dit allemaal invloed hebben op de Nederlandse export, bedrijvigheid en consumptie. En dat in een tijdsgewricht waarin politieke stabiliteit in eigen land maar ook in bijvoorbeeld Duitsland en Frankrijk, de twee grootste economieën van de EU, ver te zoeken is.

Inflatie en rente

De prijzen van consumentengoederen- en diensten waren in 2024 gemiddeld 3,3% hoger dan in het voorafgaande jaar. In 2023 was de inflatie 3,8%. De prijsontwikkelingen van huisvesting en tabak leverden de grootste bijdrage aan de inflatie in 2024, terwijl de prijsontwikkeling van woonproducten zoals meubelen en huishoudelijke artikelen in 2024 juist een drukkend effect had. De inflatie in de eurozone daalde volgens voorlopige cijfers van 5,4% in 2023 naar 2,4% in 2024. De Nederlandsche Bank verwacht dat de inflatie in 2025 op 3,2% uitkomt en in 2026 daalt naar 2,8%. De inflatie blijft in Nederland hiermee de komende jaren hoger dan in het eurogebied.

In lijn met deze ontwikkeling van dalende inflatie kan worden verwacht dat de rente op de kapitaalmarkt ook een dalende trend vertoont en in 2025 met 0,50%-0,75% zal dalen.

Beleggingsmarkt

De vastgoedbeleggingsmarkt is het afgelopen jaar in rustiger vaarwater terechtgekomen. De rente daalde en de economie groeide. Maar bovenal maakte twijfel op de vastgoedbeleggingsmarkt geleidelijk aan plaats voor acceptatie van de lagere prijsvorming.

Verwacht wordt dat in 2025 vooral particuliere beleggers hun allocatie verschuiven naar de winkelbeleggingsmarkt, mede door een forse rendementsverslechtering op de woningbeleggingsmarkt. Daarbij neemt het aantal internationale investeerders licht toe. De afgelopen periode heeft bewezen dat de winkelmarkt weerbaar is.

Supermarkten

De omzet van supermarkten groeit in 2025 naar verwachting met 1% nadat deze in 2024 voor het eerst in 20 jaar daalde. Die omzetzakking kwam uit op 1,5% en ging volgens data van het CBS gepaard met een krimp van het verkoopvolume van ruim 4%. De aanleiding voor die daling was het verbod op tabaksverkoop dat op 1 juli 2024 inging. Dat verbod drukt ook in 2025 nog de omzet aangezien de meeste supermarkten in de eerste helft van 2024 wel tabak verkochten. Verwacht wordt echter dat dit drukkende effect in de komende maanden deels wordt gecompenseerd doordat de prijzen van

dagelijkse boodschappen stijgen en consumenten weer wat meer en luxere producten in hun karretje zullen doen. Omdat het tabakseffect vanaf juni en juli uit de cijfers loopt, zullen de maandelijkse omzetcijfers in de tweede helft van het jaar aanmerkelijk positiever uitvallen. Exclusief tabak wordt een omzetgroei van 3% tot 3,5% verwacht.

Portefeuille

De portefeuille van de Vennootschap bestaat 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 4,0 jaar.

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. ingebracht 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 € 14.893.000 aan de Commanditaire Vennoten uitgekeerd.

De hypothecaire financiering van de portefeuille had einde verslagperiode de vorm van twee geldleningen, bij verstrekking in juli 2023 totaal groot € 17.000.000, met een looptijd tot 1 juli 2028, verstrekt door ABN AMRO Bank N.V.

Bij een loan-to-value-ratio groter dan of gelijk aan 55% belooft de aflossing op elk van de leningen € 85.000 per kwartaal; bij een loan-to-value-ratio groter dan of gelijk aan 50% maar kleiner dan 55% belooft de aflossing op elk van de leningen € 63.750 per kwartaal; bij een loan-to-value-ratio groter dan of gelijk aan 45% maar kleiner dan 50% belooft de aflossing op elk van de leningen € 42.500 per kwartaal; bij een loan-to-value-ratio kleiner dan 45% zijn de leningen aflossingsvrij.

De vaste renteafspraak voor lening 1 liep van aanvang tot 1 juli 2024 tegen een tarief van 5,78% per jaar en loopt vanaf 1 juli 2024 tot 1 juli 2025 tegen een tarief van 5,35% per jaar. De vaste renteafspraak voor lening 2 loopt tot 1 juli 2026 tegen een tarief van 5,59% per jaar.

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 2,2, 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 44,3% waarmee aan de gestelde voorwaarde werd voldaan.

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

Leningnummer	Hoofdsom 31-12-2024	Jaarlijkse aflossing*	Expiratie- datum lening	Expiratie- datum rente	Rente- basis	Rente %
10.78.61.690	8.500.000	0	01-07-2028	01-07-2025	vast	5,35%
10.78.61.704	8.500.000	0	01-07-2028	01-07-2026	vast	5,59%
Totaal	17.000.000	0				5,47%

* periodiek wisselend op basis van de stand van de loan-to-value ratio

De Beherend Venoot 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 € 963.876 ten opzichte van € 695.878 over de vergelijkbare verslagperiode in het voorafgaande boekjaar. Het verschil wordt verklaard door het hogere rentetarief van de nieuwe financieringen per juli 2023.

Uitkeringen

Gedurende de verslagperiode werden door de Vennootschap vier reguliere kwartaaluitkeringen aan de Commanditaire Vennoten gedaan van respectievelijk € 250.000, € 270.000, € 270.000 en € 305.000, met een totaalbedrag van € 1.095.000. Aan de Beherend Venoot werd € 1.000 uitgekeerd.

Eigendomssituatie

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

Risico's

Aan beleggen zijn per definitie risico's verbonden. Bij beleggen in vastgoed kunnen specifieke risicofactoren een belangrijke rol spelen. Risico's kunnen van invloed zijn op de waarde van de participaties en op de hoogte van de uitkeringen waarop deze recht geven. De Beheerder hanteert een model waarmee risico's worden geïnventariseerd, gemonitord en beheerst. Waar noodzakelijk worden scenarioanalyses en stresstests uitgevoerd. De doelstelling van het risicomanagement is een beheerste bedrijfsuitoefening en het voorkomen van schade door onbeheerste risico's.

De Beherend Venoot 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 ook in 2024 hardnekkig hoger dan door monetaire beleidsmakers gewenst wordt geacht. Dit tempert het consumentenvertrouwen, dat van fundamenteel belang is voor economisch herstel, en vermindert de kans op verdere renteverlagingen op korte termijn. 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. In Nederland steeg het aantal faillissementen in 2024 met ruim 30%.

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 de financier een verlengingsvoorstel doet en/of 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 lijdt, komt voor rekening van de beleggers.

Dit risico is 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.

Een waardedaling kan ook tot gevolg hebben dat de bankfinanciering de aflossingsvrije status verliest waardoor de Vennootschap moet gaan aflossen en er dus minder of geen vrije kasstroom resteert voor uitkeringen aan de Commanditaire Vennoten.

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. Bij verlengingen en herfinancieringen zullen de rentelasten voor de Vennootschap mogelijk toenemen. Hoger dan geprognosticeerde rentelasten zullen een negatieve invloed hebben op het rendement voor de beleggers.

De financiering werd in 2024 verlengd tegen vaste rentetarieven met kortere looptijden. Derhalve is het risico op hogere rentelasten medio 2025 en medio 2026 steeds voor de helft van het financieringsbedrag aan de orde. 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.

Beheerrisico

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

De kans dat een van voornoemde situaties zich binnen de portefeuille van de Vennootschap voordoet, wordt door de Beherend Vennoot als klein ingeschat.

Concentratierisico

Het beleggingsbeleid van de Vennootschap legt restricties op aan de objecten waarin kan worden belegd. Uit deze restricties vloeit een bepaalde concentratie voort, zoals bijvoorbeeld: beleggingen in een enkele vastgoeddeelmarkt, bij een enkele huurder, op een enkele locatie. Bij een concentratie van de beleggingen is zowel de waardeontwikkeling van de beleggingsportefeuille als het totaalrendement afhankelijk van een klein aantal factoren.

De Vennootschap belegt slechts in retailvastgoed. 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.

Begin 2025 zijn wetswijzigingen van kracht geworden die van invloed zijn op bovengenoemde fiscale transparantie in die zin, dat de fiscale transparantie verdwijnt en de Vennootschap belastingplichtig wordt voor de heffing van vennootschapsbelasting. Omdat deze situatie ongewenst is, heeft de Beherend Vennoot gebruik gemaakt van overgangsrecht door in december 2024 het voornemen uit te spreken de C.V.-overeenkomst in 2025 dusdanig aan te passen, dat vervreemding van participaties in (het kapitaal van) de Vennootschap uitsluitend kan plaatsvinden aan de Vennootschap zelf.

Voorstel tot bestemming van het resultaat

De Beherend Vennoot stelt voor:

- het resultaat over de verslagperiode ter grootte van € 601.040 ten gunste te brengen van de overige reserves;
- aan de Commanditaire Vennoten een totaalbedrag ter grootte van € 1.095.000 uit te keren onder verrekening met de al uitgekeerde voorlopige uitkeringen (€ 1.095.000), zodat per saldo geen aanvullende uitkering zal worden gedaan;
- aan de Beherend Vennoot een totaalbedrag ter grootte van € 1.000 uit te keren onder verrekening met de al uitgekeerde voorlopige uitkeringen (€ 1.000), zodat per saldo geen aanvullende uitkering zal worden gedaan.

Vooruitzichten

De vooruitzichten voor de Vennootschap zijn positief. Zowel de branche waarin is geïnvesteerd als de locaties zijn stabiel. Voor wat betreft de inkomstenkant van de Vennootschap zijn er dan ook geen grote zorgen behoudens een naar verwachting grote correctie van de gecontracteerde jaarhuur van het object te Lisse. 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 2025 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. Daarnaast zal actief worden gezocht naar structurele invulling van de leegstand in het object aan de Hoogstraat te Vlaardingen en wordt een actief incassobeleid gevoerd ter voorkoming van eventuele olopende huurachterstanden.

Gezien de technische staat van de objecten in de portefeuille worden geen bijzonderheden verwacht ten aanzien van het technisch onderhoud behoudens de technische kwaliteit van het object aan de Hoogstraat te Vlaardingen. Bij verhuursucces wordt een investeringsronde voorzien aan het casco van het gebouw en de gebouwgebonden installaties. Ook blijft de Vennootschap de gebiedsontwikkeling in het centrum van Vlaardingen volgen om te beoordelen of het optoppen van het gebouw met appartementen tot de mogelijkheden gaat behoren. De Vennootschap zal eveneens het verbeteren van de energielabels van de objecten aan de Hoogstraat te Vlaardingen en de Walstraat te Vlissingen laten onderzoeken.

Den Haag, 14 februari 2025

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 2024

(opgesteld op fiscale grondslagen)

BALANS

vóór resultaatbestemming, bedragen in euro's

		<u>31 december 2024</u>	<u>31 december 2023</u>
Activa			
Beleggingen			
Onroerende zaken	1.	27.607.270	28.187.155
		<hr/>	<hr/>
Totaal beleggingen		27.607.270	28.187.155
Vorderingen			
Debiteuren	3.	5.226	14.258
Overige vorderingen en overlopende activa		12.816	15.671
		<hr/>	<hr/>
Totaal vorderingen		18.042	29.929
Overige activa			
Vlottende activa			
Liquide middelen	4.	1.227.769	1.442.731
		<hr/>	<hr/>
Totaal overige activa		1.227.769	1.442.731
		<hr/>	<hr/>
Totaal activa		28.853.081	29.659.815
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

BALANS

vóór resultaatbestemming, bedragen in euro's

		<u>31 december 2024</u>	<u>31 december 2023</u>
Passiva			
Eigen vermogen			
Commanditair kapitaal	5.	16.810.000	16.810.000
Overige reserves	6.	8.472.621	8.126.115
Cumulatieve uitkeringen	7.	-14.915.500	-13.819.500
Resultaat verslagperiode	8.	601.040	346.505
		<hr/>	<hr/>
Totaal eigen vermogen		10.968.161	11.463.120
Langlopende schulden			
Schulden aan bankiers	9.	17.000.000	16.745.000
		<hr/>	<hr/>
Totaal langlopende schulden		17.000.000	16.745.000
Kortlopende schulden			
Schulden aan bankiers	10.	0	255.000
Crediteuren		43.942	448.277
Belastingen	11.	132.481	39.901
Overige schulden en overlopende passiva	12.	708.497	708.517
		<hr/>	<hr/>
Totaal kortlopende schulden		884.920	1.451.695
		<hr/>	<hr/>
Totaal passiva		28.853.081	29.659.815
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

WINST-EN-VERLIESREKENING

bedragen in euro's

		<u>2024</u>	<u>2023</u>
Bedrijfsopbrengsten			
Opbrengsten uit beleggingen			
Huuropbrengsten	13.	2.571.404	2.611.648
		<u>2.571.404</u>	<u>2.611.648</u>
Totaal bedrijfsopbrengsten		2.571.404	2.611.648
Bedrijfslasten			
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	14.	—298.271	—560.406
Beheerkosten en rentelasten	15.	—1.092.208	—931.255
Afschrijving op beleggingen in onroerende zaken	16.	—579.885	—773.482
		<u>—1.970.364</u>	<u>—2.265.143</u>
Totaal bedrijfslasten		—1.970.364	—2.265.143
Resultaat		601.040	346.505

KASSTROOMOVERZICHT

opgesteld volgens de indirecte methode, bedragen in euro's

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten		
Resultaat	601.040	346.505
Afschrijving op beleggingen in onroerende zaken	579.885	773.482
Mutatie vorderingen	11.887	40.539
Mutatie vorderingen door samensmelting	0	30.143
Mutatie kortlopende schulden (exclusief hypothecaire schulden)	—311.774	844.777
Mutatie kortlopende schulden door samensmelting	0	—395.682
	<u>881.038</u>	<u>1.639.764</u>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Contante uitkeringen	—1.096.000	—1.253.500
Aflossingen hypothecaire schulden (regulier)	0	—273.213
Aflossingen hypothecaire schulden (herfinanciering)	0	—17.028.781
Opname hypothecaire schulden	0	17.000.000
	<u>—1.096.000</u>	<u>—1.555.494</u>
Mutatie geldmiddelen	<u>—214.962</u>	<u>84.270</u>
Geldmiddelen begin verslagperiode	1.442.731	784.844
Samensmelting met Renpart Retail XIII C.V.	0	573.617
Mutatie geldmiddelen	—214.962	84.270
Geldmiddelen einde verslagperiode (banktegoeden)	<u>1.227.769</u>	<u>1.442.731</u>

TOELICHTING ALGEMEEN

Algemeen

Renpart Retail XIV C.V. is een commanditaire vennootschap naar Nederlands recht, is gevestigd te Den Haag en houdt kantoor aan het adres: Riouwstraat 191 C te 2585 HT Den Haag. De Vennootschap is ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 57882045.

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

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

De statutaire doelomschrijving van de Vennootschap luidt als volgt:

De Vennootschap heeft ten doel:

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

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

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

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

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

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

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

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

Transacties met verbonden partijen

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

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

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>2024</u>	<u>2023</u>
Stand begin verslagperiode	28.187.155	17.345.902
Samensmelting met Renpart Retail XIII C.V.	0	11.614.735
Afschrijvingen	<u>-579.885</u>	<u>-773.482</u>
Stand einde verslagperiode	<u>27.607.270</u>	<u>28.187.155</u>

De post kan als volgt worden gespecificeerd:

	<u>31-12-2024</u>	<u>31-12-2023</u>
Kostprijs	35.637.199	35.637.199
Aankoopkosten	1.483.484	1.483.484
Investerings	<u>130.215</u>	<u>130.215</u>
Historische kostprijs	37.250.898	37.250.898
Cumulatieve afschrijvingen	<u>-9.643.628</u>	<u>-9.063.743</u>
	<u>27.607.270</u>	<u>28.187.155</u>

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.

Object	Grondwaarde	Residueel bepaalde historische kostprijs van de opstal
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>
Totaal	<u>14.535.000</u>	<u>22.715.898</u>

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

De onroerende zaken dienen tot zekerheid voor opgenomen hypothecaire geldleningen.

In de commerciële balans worden de onroerende zaken gewaardeerd tegen de intern geschatte marktwaarde op basis van kosten koper. De waardebepaling vindt plaats op basis van onderhandse verkoopwaarde ofwel verkoopwaarde in verhuurde staat, gedefinieerd als de prijs die bij onderhandse verkoop bij aanbidding in verhuurde staat en op de voor de onroerende zaken meest geschikte wijze, na de beste voorbereiding, door de meestbiedende gegadigde, niet zijnde de huurder, zou zijn besteed. De interne taxaties zijn exclusief aan- en verkoopkosten (overdrachtsbelasting, notariskosten, makelaarscourtages).

In opdracht van ABN AMRO Bank N.V. werd de marktwaarde van de beleggingen door taxateurs van Colliers Valuations B.V. getaxeerd per waardepeildatum 31 december 2024. De marktwaarde kosten koper werd berekend op € 38.375.000 (ultimo voorafgaande verslagperiode: € 36.380.000) op basis van de BAR/NAR-en/of DCF-methoden. Bij de taxaties werd gebruikgemaakt van marktconforme brutoaanvangsrendementen (5,7% - 12,1%). Taxatie vindt jaarlijks plaats.

2. Vorderingen

De vorderingen hebben alle een kortlopend karakter.

3. Debiteuren

De post kan als volgt worden gespecificeerd:

	<u>31-12-2024</u>	<u>31-12-2023</u>
Debiteuren	57.143	88.329
Af: voorziening oninbare debiteuren	<u>-51.917</u>	<u>-74.071</u>
	<u>5.226</u>	<u>14.258</u>

Ten behoeve van mogelijk oninbare debiteuren is een voorziening gevormd. Gedurende de verslagperiode werd een bedrag van € 29.349 van de voorziening afgeboekt als definitief oninbaar. Tevens werd een bedrag van € 7.285 aan de voorziening gedoteerd in verband met de verwachte oninbaarheid van een openstaand bedrag. Het verloop van deze voorziening over de verslagperiode is als volgt:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Stand begin verslagperiode	74.071	29.439
Dotatie aan voorziening	7.285	44.632
Afboeking definitief oninbare vordering	-29.439	0
Samensmelting met Renpart Retail XIII C.V.	0	39.300
Afboeking eerder oninbaar geachte vordering	<u>0</u>	<u>-39.300</u>
Stand einde verslagperiode	<u>51.917</u>	<u>74.071</u>

Overige activa

Vlottende activa

4. Liquide middelen

De post Liquide middelen is als volgt samengesteld:

	<u>31-12-2024</u>	<u>31-12-2023</u>
Rekening-courant	275.769	1.442.731
Zakelijke spaarrekening	<u>952.000</u>	<u>0</u>
	<u>1.227.769</u>	<u>1.442.731</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 € 361.000 (ultimo voorafgaande verslagperiode: € 276.000). Een groot deel van dit bedrag werd in het eerste kwartaal van 2025 uitgekeerd aan de Commanditaire Vennoten.

Passiva

Eigen vermogen

5. Commanditair kapitaal

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Stand begin verslagperiode	16.810.000	8.850.000
Samensmelting met Renpart Retail XIII C.V.	0	7.960.000
Stand einde verslagperiode	<u>16.810.000</u>	<u>16.810.000</u>

Op 6 mei 2013 werden 3.000 participaties tegen een uitgifteprijs van € 1.000 per stuk uitgegeven aan de Commanditaire Vennoten. In december 2013 werden nog eens 7.800 participaties tegen een uitgifteprijs van € 1.000 per stuk uitgegeven aan de Commanditaire Vennoten. Op 20 december 2018 werd € 1.600.000 commanditair kapitaal terugbetaald aan de Commanditaire Vennoten. Er werden geen participaties ingetrokken. Op 15 april 2019 werd € 350.000 commanditair kapitaal terugbetaald aan de Commanditaire Vennoten. Er werden geen participaties ingetrokken. Op 20 juni 2023 smolt de Vennootschap samen met Renpart Retail XIII C.V. wat leidde tot een toename van het commanditair kapitaal met € 7.960.000. Hierbij werden geen participaties uitgegeven.

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

6. Overige reserves

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Stand begin verslagperiode	8.126.115	4.452.844
Samensmelting met Renpart Retail XIII C.V.	0	3.093.612
Resultaatbestemming voorafgaande verslagperiode	346.505	579.660
Stand einde verslagperiode	<u>8.472.621</u>	<u>8.126.115</u>

7. Cumulatieve uitkeringen

Gedurende de verslagperiode zijn de volgende uitkeringen verricht:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Stand begin verslagperiode	-13.819.500	-6.396.000
Samensmelting met Renpart Retail XIII C.V.	0	-6.170.000
Uitkeringen aan Commanditaire Vennoten	-1.095.000	-1.252.000
Uitkeringen aan Beherend Vennoot	-1.000	-1.500
Stand einde verslagperiode	<u>-14.915.500</u>	<u>-13.819.500</u>

De post cumulatieve uitkeringen is als volgt samengesteld:

	<u>31-12-2024</u>	<u>31-12-2023</u>
Cumulatieve uitkeringen aan Commanditaire Vennoten	-14.893.000	-13.798.000
Cumulatieve uitkeringen aan Beherend Vennoot	-22.500	-21.500
	<u>-14.915.500</u>	<u>-13.819.500</u>

8. Resultaat verslagperiode

Over de verslagperiode heeft de Vennootschap een resultaat van € 601.040 behaald.

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

- het resultaat over de verslagperiode ter grootte van € 601.040 ten gunste te brengen van de overige reserves;
- aan de Commanditaire Vennoten een totaalbedrag ter grootte van € 1.095.000 uit te keren onder verrekening met de al uitgekeerde voorlopige uitkeringen (€ 1.095.000), zodat per saldo geen aanvullende uitkering zal worden gedaan;
- aan de Beherend Vennoot een totaalbedrag ter grootte van € 1.000 uit te keren onder verrekening met de al uitgekeerde voorlopige uitkeringen (€ 1.000), zodat per saldo geen aanvullende uitkering zal worden gedaan.

De Vergadering van Vennoten besloot op 5 maart 2024:

- het resultaat over de voorafgaande 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 werd 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 werd gedaan.

Verloopstaat eigen vermogen

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

	Commanditair kapitaal	Overige reserves	Cumulatieve uitkeringen	Resultaat verslag- periode	Totaal
Stand begin verslagperiode	16.810.000	8.126.115	—13.819.500	346.505	11.463.120
Resultaatbestemming voorafgaande verslagperiode	0	346.505	0	—346.505	0
Uitkeringen verslagperiode	0	0	—1.096.000	0	—1.096.000
Resultaat na belastingen	0	0	0	601.040	601.040
Stand einde verslagperiode	16.810.000	8.472.621	—14.915.500	601.040	10.968.161

Langlopende schulden

9. Schulden aan bankiers

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 2025 ter hoogte van 5,35% vast. Op basis van de loan-to-value ratio ultimo verslagperiode is de lening gedurende dit jaar aflossingsvrij.
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 loan-to-value ratio ultimo verslagperiode is de lening gedurende dit jaar aflossingsvrij.

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:

	2024	2023
Stand hypothecaire geldleningen begin verslagperiode	17.000.000	10.616.059
Samensmelting met Renpart Retail XIII C.V.	0	6.685.935
Aflossing hypothecaire geldleningen (regulier)	0	—273.213
Aflossing hypothecaire geldleningen (herfinanciering)	0	—17.028.781
Opname hypothecaire geldleningen	0	17.000.000
Stand hypothecaire geldleningen einde verslagperiode	17.000.000	17.000.000
Aflossingsverplichting hypothecaire geldleningen	0	—255.000
Langlopend deel van de hypothecaire geldleningen	17.000.000	16.745.000

De aflossingsverplichting die eind 2023 in de balans werd opgenomen kwam in overleg met de bank te vervallen.

Kortlopende schulden

10. Schulden aan bankiers

Deze post bestaat uit de jaarlijkse aflossingsverplichting van de langlopende schulden.
Er zijn geen hypothecaire schulden aan bankiers 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:

	31-12-2024	31-12-2023
Vooruitontvangen huren	365.389	350.283
Nog te betalen rentekosten	237.641	246.982
Waarborgsommen huurders	40.210	21.935
Ontvangen afkoopsom opleveringsverplichting	32.653	32.653
Contributie winkeliersvereniging	13.475	10.957
Nog te ontvangen facturen	10.400	20.400
Servicekosten	8.729	25.306
	<u>708.497</u>	<u>708.517</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 € 917.878 (ultimo voorafgaande verslagperiode: € 561.003).

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>2024</u>		<u>2023</u>	
Theoretische huurwaarde	2.780.312		2.805.538	
Af: huurvrije perioden	—14.660		—3.500	
Af: huurkortingen	—7.901		29.930	
Theoretische brutohuuropbrengst	2.757.751	100,0%	2.831.968	100,0%
Af: financiële leegstand	—179.062	—6,5%	—178.382	—6,3%
Af: voorziening oninbare huur	—7.285	—0,3%	—41.938	—1,5%
Totaal huuropbrengsten	<u>2.571.404</u>	<u>93,2%</u>	<u>2.611.648</u>	<u>92,2%</u>

De financiële bezettingsgraad over de verslagperiode beliep 93,2% (voorafgaande verslagperiode: 92,2%).

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 2024:

2025	2.650.000
2026	2.413.000
2027	2.021.000
2028	1.469.000
2029 e.v.	<u>2.164.000</u>
Totaal	<u>10.717.000</u>

Bedrijfslasten

14. Lasten in verband met het beheer van beleggingen

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

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Onroerendezaakbelastingen	—139.095	—131.391
Incidenteel en planmatig onderhoud	—57.934	—353.724
VvE-Bijdragen	—35.371	—24.806
Taxatiekosten	—14.750	—7.350
Verzekeringen (opstal en aansprakelijkheid)	—12.038	—11.415
Servicekosten leegstand/niet verrekenbare servicekosten	—17.125	—6.975
Verhuurkosten	—10.997	—2.449
Overige heffingen en belastingen	—10.467	—9.496
Overige	—494	—12.800
	<u>—298.271</u>	<u>—560.406</u>

15. Beheerkosten en rentelasten

De beheerkosten en rentelasten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Saldo rentelasten	-956.551	-765.752
Vergoeding Beheerder	-115.039	-117.090
Vergoeding Bewaarder	-2.000	-3.000
Overige bedrijfskosten	-18.618	-45.413
	<u>-1.092.208</u>	<u>-931.255</u>

Saldo rentelasten

Het saldo rentelasten kan als volgt worden gespecificeerd:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Rente hypothecaire geldleningen	-963.876	-695.878
Rente spaarrekening	8.112	813
Saldo overige financiële baten en lasten	-787	-637
Financieringskosten	0	-70.050
	<u>-956.551</u>	<u>-765.752</u>

Vergoeding Beheerder

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

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

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

Vergoeding Bewaarder

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

De kosten van Apex Depositary Services B.V. over de verslagperiode (€ 9.473, voorafgaande verslagperiode: € 11.250) werden geabsorbeerd door de Beheerder.

Overige bedrijfskosten

De overige bedrijfskosten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Kosten accountantscontrole	-9.550	-11.600
Kosten toezicht	-8.568	-8.000
Belastingadvieskosten	-500	-400
Bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering	0	-5.789
Advieskosten samensmelting met Renpart Retail XIII C.V.	0	-19.624
	<u>-18.618</u>	<u>-45.413</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. Wegens het bereiken van de WOZ/bodemwaarde

kon op de objecten te Amsterdam, Harderwijk, Lisse en Pijnacker over de verslagperiode beperkt of niet worden afgeschreven.

Over de verslagperiode beliep de afschrijving een bedrag van € 579.885 (voorafgaande verslagperiode: € 773.482). De cumulatieve afschrijvingen bedroegen ultimo verslagperiode € 9.643.628 (ultimo voorafgaande verslagperiode: € 9.063.743).

Lopende kosten factor

Het niveau van de totale kosten van de Vennootschap, gerelateerd aan haar gemiddelde intrinsieke waarde, beliep 3,87%. 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 (2023: € 618.745) betaald aan zijn personeelsleden, bestaande uit salarissen en managementvergoedingen. Dit bedrag bestond uit een vaste vergoeding van € 603.075 (2023: € 603.075) en een variabele vergoeding van € 15.669 (2023: € 15.669). 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) (2023: vier personeelsleden (3,8 fte)), waaronder drie directieleden. Van de totale beloning was € 542.751 (2023: € 542.751) bestemd voor de directie. Dit bedrag bestond uit een vaste vergoeding van € 532.525 (2023: € 532.525) en een variabele vergoeding van € 10.226 (2023: € 10.226). 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 2025

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

Overige gegevens

Regeling inzake de bestemming van het resultaat

Winst en verlies; uitkeringen

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

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

Voorstel tot bestemming van het resultaat

De Beherend Vennoot stelt voor:

- het resultaat over de verslagperiode ter grootte van € 601.040 ten gunste te brengen van de overige reserves;
- aan de Commanditaire Vennoten een totaalbedrag ter grootte van € 1.095.000 uit te keren onder verrekening met de al uitgekeerde voorlopige uitkeringen (€ 1.095.000), zodat per saldo geen aanvullende uitkering zal worden gedaan;
- aan de Beherend Vennoot een totaalbedrag ter grootte van € 1.000 uit te keren onder verrekening met de al uitgekeerde voorlopige uitkeringen (€ 1.000), zodat per saldo geen aanvullende uitkering zal worden gedaan.

Bestemming van het resultaat over de voorafgaande verslagperiode

De Vergadering van Vennoten besloot op 5 maart 2024:

- het resultaat over de voorafgaande 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 werd 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 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. 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 2024

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2024 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 2024 en van het resultaat over 2024 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 2024;
2. de winst-en-verliesrekening over 2024;
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 11 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 Venoot moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de Vennootschap haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

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

- Het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing.
- Het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de Vennootschap.
- Het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door de Beherend Venoot en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan.
- Het vaststellen dat de door de Beherend Venoot gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de Vennootschap haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een vennootschap haar continuïteit niet langer kan handhaven.
- Het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen.
- Het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

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

Amsterdam, 14 februari 2025

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
internet renpart.nl/rrxiv



Renpart Retail XIV C.V.

Het vermogen om te renderen