

Renpart Retail XIV C.V.

Halfjaarverslag 2020



Renpart Retail XIV C.V.

Het vermogen om te renderen

Renpart Retail XIV C.V.

Halfjaarverslag 2020

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

Handelsregisternummer 57882045

[renpart.nl/rrxiv](https://www.renpart.nl/rrxiv)
@RenpartVastgoed

VERSLAG VAN DE BEHEREND VENNOOT

Geachte Vennoot,

Hierbij bieden wij u het verslag aan over het eerste halfjaar van 2020. Omdat de Commanditaire Vennoten rechtspersonen zijn, is ervoor gekozen de balans en winst-en-verliesrekening op te stellen op fiscale grondslagen.

De werkzaamheden van de Vennootschap hebben zich gedurende de verslagperiode geconcentreerd op het beheer van de portefeuille. De uitbraak van het coronavirus in maart 2020 en de overheidsmaatregelen die daarop volgden, hebben voor een aanzienlijk aantal huurders ingrijpende gevolgen voor de bedrijfsvoering gehad. Vooral de kleinere huurders bleken over weinig reserves te beschikken en ondervonden liquiditeitsproblemen. Gelukkig vormden de supermarkten een stabiele bron van huurinkomsten. De werkzaamheden van de Beheerder hebben zich gedurende de verslagperiode dan ook geconcentreerd op het maken van veel individuele afspraken met huurders.

Het fiscale resultaat van de Vennootschap over de verslagperiode is uitgekomen op € 278.586. Uitgaande van commerciële grondslagen bedraagt het resultaat € 495.886. Doordat in de verslagperiode geen herwaarderingen hebben plaatsgevonden en de immateriële vaste activa inmiddels volledig zijn geamortiseerd, was het operationele resultaat gelijk aan het commerciële resultaat.

Portefeuille

De portefeuille van de Vennootschap bestaat uit een Plus supermarkt te Pijnacker en een wijkwinkelcentrum te Vlaardingen.

De gewogen gemiddelde resterende looptijd van de huurcontracten gemeten over de gehele portefeuille belooft op balansdatum 5,7 jaar.

Waardering van de portefeuille

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

Financiering en rentebeleid

Door de Commanditaire Vennoten is per saldo € 8.850.000 commanditair kapitaal in de Vennootschap ingebracht, verdeeld over 10.800 participaties.

De pro resto hoofdsom van de bancaire financieringen van de Vennootschap beliep op balansdatum € 11.192.149, bestaande uit vier leningen verstrekt door Syntrus Achmea. De totale oorspronkelijke hoofdsom bedroeg € 12.000.000, wat betekent dat inmiddels € 807.851 werd afgelost.

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

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

Met Syntrus Achmea werd naast afspraken over looptijden, rente, aflossingen en zekerheden ook een convenant overeengekomen in de vorm van een loan-to-value ratio: een verhoudingsgetal tussen de pro resto hoofdsommen van

alle geldleningen van de bank aan de Vennootschap, gedeeld door de door de bank vastgestelde waarde van alle onderpanden die door de Vennootschap ten gunste van de bank zijn ondergezet, uitgedrukt als een percentage. De loan-to-value ratio dient doorlopend niet meer dan 65% te bedragen. Wanneer de loan-to-value ratio boven dit percentage uitkomt, maar lager blijft dan 75%, dan wordt de jaarlijkse aflossingsverplichting verhoogd van 2% naar 2,5% van de hoofdsom. Zodra de loan-to-value ratio uitkomt boven 75% dient er een eenmalige aflossing plaats te vinden zodat deze ratio weer daalt tot onder 75%.

De loan-to-value ratio beliep op balansdatum op portefeuilleniveau 51,5% waarmee ruimschoots aan de gestelde voorwaarden werd voldaan.

De rentelasten over de verslagperiode bedroegen € 138.452 (eerste halfjaar 2019: € 141.370). Door reguliere aflossingen zullen de rentelasten licht blijven dalen.

Hierna is een overzicht van de lopende financieringen opgenomen:

Object	Hoofdsom 30-06-2020	Jaarlijkse aflossing	Expiratie- datum lening	Expiratie- datum rente	Rente- basis	Rente %
Vlaardingen	3.467.600	71.400	01-01-2024	01-01-2024	vast	2,45%
Vlaardingen	3.467.600	71.400	01-01-2024	01-01-2024	vast	2,45%
Pijnacker	2.313.610	47.640	01-01-2024	01-01-2024	vast	2,45%
Beide objecten	1.943.339	39.996	01-01-2024	01-01-2024	vast	2,51%
Totaal	11.192.149	230.436				2,46%

Uitkeringen

Gedurende de verslagperiode werden twee kwartaaluitkeringen gedaan van totaal € 400.500. Van de uitkeringen werd € 500 uitgekeerd aan de Beherend Vennoot.

Eigendomssituatie

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

Risico's

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

De uitbraak van het coronavirus begin 2020 kwalificeert in risicotermen als een "black swan": een risico met een hoge impact en een kleine kans, dat we niet zien aankomen maar dat de wereld verandert. Tijdens het opstellen van dit verslag is de wereld in de ban van vervolguitbraken van het virus. De komende jaren zullen de blijvende gevolgen hiervan duidelijk worden.

In de jaarverslagen van de Vennootschap en op de website worden de risico's met veel impact beschreven waarvan de Beherend Vennoot de kans het grootst schat dat deze zich zullen voordoen (renpart.nl/risicofactoren).

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.

Vooruitzichten

De komende jaren zullen de blijvende gevolgen van de corona-uitbraak duidelijk worden. Tijdens het opstellen van dit verslag is de wereld in de ban van vervolgitbraken van het virus. Op de kortere termijn zal dan ook sprake blijven van grote onzekerheden waardoor consumenten de hand op de knip houden, wat de omzetten van winkeliers in de regel niet ten goede komt. Voor dagelijkse boodschappen zullen de gevolgen naar verwachting echter beperkt blijven. De Beherend Vennoot verwacht niet dat de financiële positie van de Vennootschap door de corona-uitbraak in gevaar komt.

In de tweede helft van 2020 zal er aandacht blijven voor de ontwikkelingen rondom de breedplaatvloeren en zullen de voorbereidingen voor de verbouwing te Pijnacker worden gevolgd.

Den Haag, 10 augustus 2020

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

BALANS

vóór resultaatbestemming, bedragen in euro's, geen accountantscontrole toegepast

	<u>30 juni 2020</u>	<u>31 december 2019</u>
Activa		
Beleggingen		
Onroerende zaken	18.290.192	18.507.492
	<hr/>	<hr/>
Totaal beleggingen	18.290.192	18.507.492
Vorderingen		
Debiteuren	47.469	22.892
Overige vorderingen en overlopende activa	39.879	12.188
	<hr/>	<hr/>
Totaal vorderingen	87.348	35.080
Overige activa		
Vlottende activa		
Liquide middelen	349.869	423.962
	<hr/>	<hr/>
Totaal overige activa	349.869	423.962
Totaal activa	18.727.409	18.966.534
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

BALANS

vóór resultaatbestemming, bedragen in euro's, geen accountantscontrole toegepast

	<u>30 juni 2020</u>	<u>31 december 2019</u>
Passiva		
Eigen vermogen		
Commanditair kapitaal	8.850.000	8.850.000
Overige reserves	3.640.435	2.844.974
Cumulatieve uitkeringen	—5.448.500	—5.048.000
Resultaat verslagperiode	278.586	795.461
	<hr/>	<hr/>
Totaal eigen vermogen	7.320.521	7.442.435
Langlopende schulden		
Schulden aan bankiers	10.961.713	11.076.931
	<hr/>	<hr/>
Totaal langlopende schulden	10.961.713	11.076.931
Kortlopende schulden		
Schulden aan bankiers	230.436	230.436
Crediteuren	16.301	5.084
Belastingen	74.361	78.157
Overige schulden en overlopende passiva	124.077	133.491
	<hr/>	<hr/>
Totaal kortlopende schulden	445.175	447.168
	<hr/>	<hr/>
Totaal passiva	18.727.409	18.966.534
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

WINST-EN-VERLIESREKENING

bedragen in euro's, geen accountantscontrole toegepast

	<u>Eerste halfjaar 2020</u>	<u>Eerste halfjaar 2019</u>
Bedrijfsopbrengsten		
Opbrengsten uit beleggingen		
Huuropbrengsten	756.829	756.466
	<hr/>	<hr/>
Totaal bedrijfsopbrengsten	756.829	756.466
Bedrijfslasten		
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	—81.170	—88.560
Beheerkosten en rentelasten	—179.773	—181.889
Afschrijving op beleggingen in onroerende zaken	—217.300	—127.786
	<hr/>	<hr/>
Totaal bedrijfslasten	—478.243	—398.235
Resultaat	278.586	358.231
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

KASSTROOMOVERZICHT

opgesteld volgens de indirecte methode, bedragen in euro's, geen accountantscontrole toegepast

	<u>Eerste halfjaar 2020</u>	<u>Eerste halfjaar 2019</u>
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten		
Resultaat	278.586	358.231
Afschrijving op beleggingen in onroerende zaken	217.300	127.786
Mutatie vorderingen	—52.269	—56.968
Mutatie kortlopende schulden	—1.993	32.473
	<hr/>	<hr/>
	441.624	461.522
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Terugbetaling commanditair kapitaal	0	—350.000
Contante uitkeringen	—400.500	—410.500
Aflossingen hypothecaire schulden	—115.218	—112.615
	<hr/>	<hr/>
	—515.718	—873.115
Mutatie geldmiddelen	—74.094	—411.593
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
Geldmiddelen begin verslagperiode	423.962	820.991
Mutatie geldmiddelen	—74.094	—411.593
	<hr/>	<hr/>
Geldmiddelen einde verslagperiode	349.869	409.398
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

TOELICHTING

Algemeen

In dit halfjaarverslag worden dezelfde grondslagen voor waardering van activa en passiva, resultaatbepaling en opstelling kasstroomoverzicht gehanteerd als in de jaarrekening, behoudens voor zover hieronder vermeld. Op dit halfjaarverslag is geen accountantscontrole toegepast.

Waardering van de belegging

Voor het doel van dit halfjaarverslag, dat op fiscale grondslagen is opgesteld, is de portefeuille 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.

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	8.850.000	2.844.974	—5.048.000	795.461	7.442.435
Resultaatbestemming voorafgaande verslagperiode	0	795.461	0	—795.461	0
Contante uitkeringen	0	0	—400.500	0	—400.500
Resultaat na belastingen	0	0	0	278.586	278.586
Stand einde verslagperiode	8.850.000	3.640.435	—5.448.500	278.586	7.320.521

Langlopende schulden

Schulden aan bankiers

Ten behoeve van de aankoop van de Plus supermarkt te Pijnacker werd door Syntrus Achmea een hypothecaire geldlening verstrekt met een initiële hoofdsom van € 2.500.000, op balansdatum pro resto € 2.313.610, een looptijd van de lening tot 1 januari 2024, een aflossingsverplichting van € 47.640 per jaar en een renteafspraak met eveneens een looptijd tot 1 januari 2024 ter hoogte van 2,45% per jaar.

Ten behoeve van de aankoop van het winkelcentrum te Vlaardingen werden door Syntrus Achmea twee hypothecaire geldleningen verstrekt. Beide leningen hebben een initiële hoofdsom van € 3.750.000, op balansdatum pro resto € 3.467.600, een looptijd van de lening tot 1 januari 2024, een aflossingsverplichting van € 71.400 per jaar en een renteafspraak met eveneens een looptijd tot 1 januari 2024 ter hoogte van 2,45% per jaar.

In december 2018 verstrekte Syntrus Achmea een additionele geldlening aan de Vennootschap met een initiële hoofdsom van € 2.000.000, op balansdatum pro resto € 1.943.339, een looptijd van de lening tot 1 januari 2024, een aflossingsverplichting van € 39.996 per jaar en een renteafspraak met eveneens een looptijd tot 1 januari 2024 ter hoogte van 2,51% per jaar. Bij gedeeltelijke dan wel algehele aflossing zal de Vennootschap een exitfee verschuldigd zijn gelijk aan 0,25% van het af te lossen bedrag.

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

Het verloop van de hypothecaire geldleningen was als volgt:

	Eerste halfjaar 2020	Geheel 2019
Stand hypothecaire geldleningen begin verslagperiode	11.307.367	11.535.200
Aflossing hypothecaire geldleningen	—115.218	—227.833
Stand hypothecaire geldleningen einde verslagperiode	11.192.149	11.307.367
Aflossingsverplichting hypothecaire geldleningen	—230.436	—230.436
Langlopend deel van de hypothecaire geldleningen	10.961.713	11.076.931

Kortlopende schulden

Schulden aan bankiers

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

Beheerkosten en rentelasten

De beheerkosten en rentelasten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	Eerste halfjaar 2020	Eerste halfjaar 2019
Saldo rentelasten	-138.452	-141.369
Vergoeding Beheerder	-32.614	-32.996
Vergoedingen Bewaarders	-1.000	-1.000
Overige bedrijfskosten	-7.707	-6.524
	<u>-179.773</u>	<u>-181.889</u>

Niet in de balans opgenomen verplichtingen

Convenanten

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

Breedplaatvloeren Vlaardingen

In het najaar van 2019 en nog eens in het voorjaar van 2020 is de gehele vloerconstructie in het wijkwinkelcentrum te Vlaardingen doorgerekend door de hoofdconstructeur ten tijde van de bouw samen met de constructeur die destijds optrad namens de vloerenleverancier. De doorrekening werd getoetst door een onafhankelijke derde constructeur. Uit deze berekeningen volgde een tussenconclusie dat de vloer op een aanzienlijk aantal plekken moet worden versterkt.

Gedurende de verslagperiode werden de eerste kosten voor gelijke delen afgerekend tussen de bouwer, de ontwikkelaar, de eigenaar van de woningen en de Vennootschap. Voor de Vennootschap betekende dit een last van afgerond € 44.000. Zonder specificatie of onderbouwing worden de kosten voor nog te nemen aanvullende maatregelen ingeschat op ten minste totaal € 800.000, waarvan dan idealiter slechts een kwart voor rekening van de Vennootschap zal komen.

Tot op heden hebben alle betrokken partijen zich constructief opgesteld en zijn juridische adviseurs niet in het proces betrokken. De inspanningen zullen erop moeten zijn gericht dit zo te houden. Een analyse van de juridische positie geeft namelijk aan dat de schade in eerste aanleg voor rekening en risico van de eigenaren van de winkels en de woningen zal komen. Verhalen van deze schade zal niet eenvoudig zijn en in ieder geval hoge juridische kosten met zich meebrengen. De Vennootschap heeft zich tot heden op het standpunt gesteld bereid te zijn de kosten gelijkmatig te delen met de bouwer, de ontwikkelaar en de eigenaar van de woningen. In de loop van 2020 zal duidelijk worden of iedere betrokken partij voor zijn eigen belangen zal opkomen of dat deze solidariteit in stand kan blijven.

Prestatievergoeding Beheerder

De Vennootschap heeft een prestatievergoedingsverplichting aan de Beheerder gelijk aan 12,5% van het bruto verkoopresultaat bij vervreemding van de tot het vermogen van de Vennootschap behorende (register)goederen, als en voor zover er sprake is van een positief brutoverkoopresultaat van bedoelde (register)goederen. De prestatievergoeding zal aan de Beheerder worden voldaan binnen vier weken na vervreemding van de (register)goederen. De omvang van deze verplichting wordt ultimo verslagperiode berekend op € 89.341 (ultimo 2019: € 89.341).

Overige gegevens

	<u>30-06-2020</u>	<u>31-12-2019</u>	<u>30-06-2019</u>
Aantal uitgegeven participaties ultimo verslagperiode (in stuks)	10.800	10.800	10.800
Intrinsieke waarde per participatie (in euro) ultimo verslagperiode	678	689	687



Renpart Retail XIV C.V.
Nassaulaan 4
Postbus 85523
2508 CE Den Haag
telefoon 070 - 3180055
e-mail vastgoed@renpart.nl
internet renpart.nl/rrxiv
twitter @RenpartVastgoed



Renpart Retail XIV C.V.

Het vermogen om te renderen