

Renpart Retail XIV C.V.

Halfjaarverslag 2021



Renpart Retail XIV C.V.

Het vermogen om te renderen

Renpart Retail XIV C.V.

Halfjaarverslag 2021

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 2021.

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

Ook de eerste jaarhelft van 2021 stond in het teken van de coronapandemie, die in Nederland uitbrak in maart 2020 en de Nederlandse regering noopte tot het nemen van in vreedstijd ongekende maatregelen waaronder het instellen van lockdowns en zelfs een avondklok. Supermarkten, food-winkeliers en webshops realiseerden niettemin, of juist daardoor, aanzienlijke omzetsstijgingen maar vooral de non-food retail en de horeca werden hard geraakt. Slechts met uitgebreide pakketten steunmaatregelen werd een golf aan faillissementen voorkomen.

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

Het fiscale resultaat van de Vennootschap over de verslagperiode is uitgekomen op € 228.951. Uitgaande van commerciële grondslagen bedraagt het resultaat € 446.249. Doordat in de verslagperiode geen herwaarderingsen 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 zes jaar.

Gevelrenovatie Pijnacker

In 2020 heeft huurder Plus Vastgoed onder meer werkzaamheden aan de gevels laten uitvoeren. Die zijn door de aannemer opgeleverd aan Plus maar de Vennootschap heeft de oplevering aan haar niet geaccepteerd wegens onvolkomenheden bij de technische uitvoering. In opdracht van de Vennootschap is een technisch onderzoek uitgevoerd dat deze onvolkomenheden bevestigde. Ten tijde van het schrijven van dit verslag worden gesprekken gevoerd over de noodzakelijke herstelwerkzaamheden die voor rekening en risico van Plus of haar aannemer zullen worden uitgevoerd.

Breedplaatvloeren Vlaardingen

Eind januari, begin februari 2021 werd een proef uitgevoerd waarbij een aannemer de gelegenheid kreeg de aanpassingen te maken in twee winkelunits. Met deze ervaring heeft deze aannemer een prijs afgegeven voor de resterende bouwkundige werkzaamheden van het project van afgerond € 685.000. Deze kosten worden nog vermeerderd met onder andere de projectmanagementkosten en de eventuele kosten voor compensatie van de winkeliers. In lijn met de verdeling van eigendom binnen de VvE is de Vennootschap verantwoordelijk voor bijna de helft van de totale kosten. In oktober zal naar verwachting worden gestart met de werkzaamheden in de winkelunits van de overige winkeliers behalve de supermarkt. De supermarkt volgt dan als laatste begin 2022.

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

De pro resto hoofdsom van de bancaire financieringen van de Vennootschap beliep op balansdatum € 10.961.713, bestaande uit vier leningen verstrekt door Syntrus Achmea Real Estate & Finance. De totale oorspronkelijke hoofdsom bedroeg € 12.000.000, wat betekent dat inmiddels € 1.038.287 werd afgelost.

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

De totale aflossingsverplichting bedraagt € 19.203 per maand. Alle leningen hebben op balansdatum een resterende juridische looptijd van 2,5 jaar. De renteaftspraken zijn vast en hebben looptijden die gelijk zijn aan de juridische looptijden van de leningen. Voor alle leningen geldt dat sprake is van een vaste rente. Het gewogen gemiddelde rentepercentage is 2,46% per jaar.

Aan de financier werden als zekerheid verstrekt een eerste recht van hypotheek op de onroerende zaken en een eerste recht van pand op de vorderingen en rechten uit de huurovereenkomsten.

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

De loan-to-value ratio beliep op balansdatum op portefeuilleniveau 48,3% waarmee ruimschoots aan de gestelde voorwaarde werd voldaan.

De rentelasten over de verslagperiode bedroegen € 136.308, wat licht lager is dan de rentelasten over het eerste halfjaar van 2020 van € 138.452. Door reguliere aflossingen zullen de rentelasten over de tweede jaarhelft eveneens licht dalen.

Hierna is een overzicht van de lopende financieringen opgenomen:

Object	Hoofdsom 30-06-2021	Jaarlijkse aflossing	Expiratie- datum lening	Expiratie- datum rente	Rente- basis	Rente %
Vlaardingen	3.396.200	71.400	01-01-2024	01-01-2024	vast	2,45%
Vlaardingen	3.396.200	71.400	01-01-2024	01-01-2024	vast	2,45%
Pijnacker	2.265.970	47.640	01-01-2024	01-01-2024	vast	2,45%
Beide objecten	1.903.343	39.996	01-01-2024	01-01-2024	vast	2,51%
Totaal	10.961.713	230.436				2,46%

Uitkeringen

Met het oog op de kosten voor herstel van de breedplaatvloeren van het object te Vlaardingen werden de uitkeringen met ingang van 2021 opgeschort. Aan de Beherend Vennoot werd € 500 uitgekeerd.

Eigendomssituatie

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

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.

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 vooruitzichten voor de Vennootschap positief. Zowel de branche waarin geïnvesteerd is als de locaties ontwikkelen zich positief. Voor wat betreft de inkomstenkant van de Vennootschap zijn er dan ook geen grote zorgen.

Naast de verhuurinspanningen voor de leegstaande vierkante meters zullen de werkzaamheden zich in de tweede helft van 2021 met name richten op individuele afspraken met huurders die door de corona-uitbraak financieel in de knel zijn gekomen. Dit houdt in dat intensief contact wordt onderhouden met de huurders zodat kan worden ingespeeld op behoeften en ontwikkelingen.

Op technisch beheervlak wordt door de Beherend Vennoot vooral gewerkt aan de afronding van de gevelwerkzaamheden te Pijnacker en de maatregelen voor versteviging van de breedplaatvloeren te Vlaardingse. Met het oog op dit laatste werden de uitkeringen met ingang van 2021 opgeschort.

Den Haag, 25 augustus 2021

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 2021</u>	<u>31 december 2020</u>
Activa		
Beleggingen		
Onroerende zaken	17.855.596	18.072.894
	<hr/>	<hr/>
Totaal beleggingen	17.855.596	18.072.894
Vorderingen		
Debiteuren	37.411	19.803
Overige vorderingen en overlopende activa	68.314	2.242
	<hr/>	<hr/>
Totaal vorderingen	105.725	22.045
Overige activa		
Vlottende activa		
Liquide middelen	845.034	530.956
	<hr/>	<hr/>
Totaal overige activa	845.034	530.956
	<hr/>	<hr/>
Totaal activa	18.806.355	18.625.895
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

BALANS

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

	<u>30 juni 2021</u>	<u>31 december 2020</u>
Passiva		
Eigen vermogen		
Commanditair kapitaal	8.850.000	8.850.000
Overige reserves	4.187.477	3.640.435
Cumulatieve uitkeringen	—5.699.500	—5.699.000
Resultaat verslagperiode	228.951	547.041
	<hr/>	<hr/>
Totaal eigen vermogen	7.566.928	7.338.476
Langlopende schulden		
Schulden aan financiers	10.731.277	10.846.495
	<hr/>	<hr/>
Totaal langlopende schulden	10.731.277	10.846.495
Kortlopende schulden		
Schulden aan financiers	230.436	230.436
Crediteuren	20.844	15.188
Belastingen	70.605	66.931
Overige schulden en overlopende passiva	186.265	128.369
	<hr/>	<hr/>
Totaal kortlopende schulden	508.150	440.924
	<hr/>	<hr/>
Totaal passiva	18.806.355	18.625.895
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

WINST-EN-VERLIESREKENING

bedragen in euro's, geen accountantscontrole toegepast

	<u>Eerste halfjaar 2021</u>	<u>Eerste halfjaar 2020</u>
Bedrijfsopbrengsten		
Opbrengsten uit beleggingen		
Huuropbrengsten	713.128	756.829
	<hr/>	<hr/>
Totaal bedrijfsopbrengsten	713.128	756.829
Bedrijfslasten		
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	—83.411	—81.170
Beheerkosten en rentelasten	—183.468	—179.773
Afschrijving op beleggingen in onroerende zaken	—217.298	—217.300
	<hr/>	<hr/>
Totaal bedrijfslasten	—484.177	—478.243
Resultaat	228.951	278.586
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

KASSTROOMOVERZICHT

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

	<u>Eerste halfjaar 2021</u>	<u>Eerste halfjaar 2020</u>
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten		
Resultaat	228.951	278.586
Afschrijving op beleggingen in onroerende zaken	217.298	217.300
Mutatie vorderingen	—83.680	—52.269
Mutatie kortlopende schulden	67.227	—1.993
	<hr/>	<hr/>
	429.796	441.624
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Contante uitkeringen	—500	—400.500
Aflossingen hypothecaire schulden	—115.218	—115.218
	<hr/>	<hr/>
	—115.718	—515.718
Mutatie geldmiddelen	314.078	—74.094
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
Geldmiddelen begin verslagperiode	530.956	423.962
Mutatie geldmiddelen	314.078	—74.094
	<hr/>	<hr/>
Geldmiddelen einde verslagperiode	845.034	349.869
	<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	3.640.435	—5.699.000	547.041	7.338.476
Resultaatbestemming voorafgaande verslagperiode	0	547.041	0	—547.041	0
Contante uitkeringen	0	0	—500	0	—500
Resultaat na belastingen	0	0	0	228.951	228.951
Stand einde verslagperiode	8.850.000	4.187.477	—5.699.500	228.951	7.566.928

Langlopende schulden

Schulden aan financiers

Ten behoeve van de aankoop van de Plus supermarkt te Pijnacker werd door Syntrus Achmea een hypothecaire geldlening verstrekt met een hoofdsom van € 2.500.000, op balansdatum pro resto groot € 2.265.970, een looptijd van de lening tot 1 januari 2024 en een renteafspraak met eveneens een looptijd tot 1 januari 2024 ter hoogte van 2,45% vast. Op deze lening wordt € 3.970 per maand afgelost.

Ten behoeve van de aankoop van het winkelcentrum te Vlaardingen werden door Syntrus Achmea twee hypothecaire geldleningen verstrekt. Beide leningen hebben een hoofdsom van € 3.750.000, op balansdatum pro resto groot € 3.396.200, een looptijd van de leningen tot 1 januari 2024 en een renteafspraak met eveneens een looptijd tot 1 januari 2024 ter hoogte van 2,45% vast. Per lening wordt € 5.950 per maand afgelost.

In december 2018 verstrekte Syntrus Achmea een additionele geldlening aan de Vennootschap met een hoofdsom van € 2.000.000, op balansdatum pro resto groot € 1.903.343, een looptijd van de lening tot 1 januari 2024 en een renteafspraak met eveneens een looptijd tot 1 januari 2024 ter hoogte van 2,51%. Bij gedeeltelijke dan wel algehele aflossing zal de Vennootschap een exit fee verschuldigd zijn gelijk aan 0,25% van het af te lossen bedrag. Op deze lening wordt € 3.333 per maand afgelost.

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

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:

	Eerste halfjaar 2021	Geheel 2020
Stand hypothecaire geldleningen begin verslagperiode	11.076.931	11.307.367
Aflossing hypothecaire geldleningen	—115.218	—230.436
Stand hypothecaire geldleningen einde verslagperiode	10.961.713	11.076.931
Aflossingsverplichting hypothecaire geldleningen	—230.436	—230.436
Langlopend deel van de hypothecaire geldleningen	10.731.277	10.846.495

Kortlopende schulden

Schulden aan financiers

De post schulden aan financiers 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 2021	Eerste halfjaar 2020
Saldo rentelasten	-136.308	-138.452
Vergoeding Beheerder	-30.955	-32.614
Vergoedingen Bewaarders	-1.000	-1.000
Overige bedrijfskosten	-15.205	-7.707
	<u>-183.468</u>	<u>-179.773</u>

Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

Convenanten

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

Breedplaatvloeren Vlaardingen

Eind januari, begin februari 2021 werd een proef uitgevoerd waarbij een aannemer de gelegenheid kreeg de aanpassingen te maken in twee winkelunits. De bouwkundige kosten voor deze beide units tezamen zijn uitgekomen op € 115.000 en zijn voorgeschoten door de plaatselijke woning corporatie. Met deze ervaring heeft deze aannemer een prijs afgegeven voor de resterende bouwkundige werkzaamheden van het project van afgerond € 685.000. Deze kosten worden nog vermeerderd met onder andere de projectmanagementkosten en de eventuele kosten voor compensatie van de winkeliers. In lijn met de verdeling van eigendom binnen de VvE is de Vennootschap verantwoordelijk voor bijna de helft van de totale kosten. In oktober zal naar verwachting worden gestart met de werkzaamheden in de winkelunits van de overige winkeliers behalve de supermarkt. De supermarkt volgt dan als laatste begin 2022.

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 € 208.757 (ultimo 2020: € 208.757).

Overige gegevens

	<u>30-06-2021</u>	<u>31-12-2020</u>	<u>30-06-2020</u>
Aantal uitgegeven participaties			
ultimo verslagperiode (in stuks)	10.800	10.800	10.800
Intrinsieke waarde per participatie (in euro)			
ultimo verslagperiode	701	679	678



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