

Renpart Retail XIV C.V.

Halfjaarverslag 2023



Renpart Retail XIV C.V.

Het vermogen om te renderen

Renpart Retail XIV C.V.

Halfjaarverslag 2023

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

Handelsregisternummer 57882045

renpart.nl/rrxiv

VERSLAG VAN DE BEHEREND VENNOOT

Geachte Vennoot,

Hierbij bieden wij u het verslag aan over het eerste halfjaar van 2023.

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

Op 21 juni 2023 vond een samensmelting plaats van (de structuren van) Renpart Retail XIII C.V. (verdwijnde vennootschap) en Renpart Retail XIV C.V. (verkrijgende vennootschap) waarbij alle activa, passiva, rechten en verplichtingen van Renpart Retail XIII C.V. zijn overgegaan op Renpart Retail XIV C.V. Als gevolg van deze transacties is Renpart Retail XIV C.V. de nieuwe eigenaar geworden van de beleggingen van (voorheen) Renpart Retail XIII C.V. In het kader van deze samensmelting werd de samengevoegde portefeuille geherfinancierd.

De werkzaamheden hebben zich gedurende de verslagperiode geconcentreerd op huurderstevredenheid en op de voorbereiding en uitvoering van de samensmelting van (de structuren van) Renpart Retail XIII C.V. en Renpart Retail XIV C.V. in combinatie met een integrale herfinanciering van de samengevoegde portefeuille.

Het fiscale resultaat van de Vennootschap over de verslagperiode is uitgekomen op € 173.736. Uitgaande van commerciële grondslagen bedroeg het resultaat € 601.728. Na correcties voor herwaarderingen en prestatievergoeding, beliep het operationeel resultaat € 560.478.

Samensmelting met Renpart Retail XIII C.V.

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

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

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

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

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

De voorwaarden voor de samensmelting werden beschreven in een Informatiememorandum, waarvan de finale versie werd vastgesteld op 12 juni 2023. In een gecombineerde vergadering van vennoten besloten de beleggers in Renpart Retail XIII C.V. en Renpart Retail XIV C.V. op 13 juni 2023 unaniem in te stemmen met samensmelting van (de juridische

structuren van) Renpart Retail XIII C.V. en Renpart Retail XIV C.V. zoals beschreven in het Informatiememorandum en onder de voorwaarde dat de fusies en overdracht op hetzelfde moment tot stand zouden komen. Voor zover noodzakelijk verleenden zij eveneens toestemming de financieringsaanbieding van ABN AMRO Bank N.V. te accepteren.

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

Fiscaliteiten

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

Kosten van de samensmelting

Ten behoeve van de combinatie van fusie en herfinanciering werden kosten gemaakt voor afsluitprovisie, externe adviseurs, taxaties en vergoedingen voor vervroegde aflossing tot een totaalbedrag van € 92.300.

Maatregelen na de samensmelting

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

Economische ontwikkelingen

(Bronnen: website en publicaties van het Centraal Plan Bureau (CPB))

De inflatie, die aanvankelijk vooral samenhang met de opgelopen prijzen van energie en voedsel, heeft zich inmiddels verbreed. Gedurende het eerste halfjaar was de totale inflatie lager dan de kerninflatie. Dit illustreert dat de aanvankelijke stijging van energieprijzen inmiddels ook is doorgesijpeld in andere producten en diensten. In reactie op de gestegen prijzen heeft de Europese Centrale Bank (ECB) het monetaire beleid verkrappt, zowel door de beleidsrente te verhogen als door opkoopprogramma's af te bouwen. Te hard ingrijpen door centrale banken kent echter ook risico's: hogere rentes kunnen bijvoorbeeld een sterke daling in kredietverlening op gang brengen, en daardoor het recessierisico verhogen. Ook kunnen er afwaarderingen van financiële bezittingen plaatsvinden. In het eerste halfjaar zijn vooral in de Verenigde Staten verschillende banken in financiële problemen gekomen, maar de Nederlandse banken lijken vooralsnog weerbaar te zijn.

De kans is aanwezig dat de Nederlandse economie de komende tijd in een (lichte) recessie belandt. Sinds de coronacrisis is een recessie in de Nederlandse economie uitgebleven. In maart 2023 raamde het CPB de economische groei voor 2023 en 2024 op zo'n 1,5% per jaar, maar er wordt ook rekening gehouden met een somberder scenario. Door de huidige macro-economische onzekerheden lijkt deze kans nu groter te zijn dan voorheen. De hoge inflatie en de reactie vanuit monetaire hoek spelen hierbij een cruciale rol.

Berekeningsmethode consumentenprijsindex

In de loop van 2021 begonnen wereldwijd energieprijzen sterk op te lopen. Deze stijging was ook snel zichtbaar in de consumentenprijsindex (CPI). In Nederland had toen een meerderheid van de huishoudens een contract waarin vooraf afgesproken prijzen van gas en elektriciteit voor langere tijd werden vastgelegd. Dat riep de vraag op of de snelle stijging van de energieprijzen in de CPI wel overeenkwam met de tarieven die Nederlandse huishoudens daadwerkelijk betaalden. In het voorjaar van 2022 is het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) hier een onderzoek naar gestart dat in het voorjaar van 2023 werd afgerond. Het onderzoek leidde tot een nieuwe

berekeningsmethode van de CPI waarbij niet alleen prijzen van nieuwe contracten worden meegenomen maar ook de prijzen van lopende contracten met variabele of vaste tarieven. Daardoor wegen kortetermijnontwikkelingen van de energieprijzen minder zwaar mee dan in de oude methode.

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

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

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

Portefeuille

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

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

Breedplaatvloeren Vlaardingen

Conform verwachting werden de werkzaamheden aan de breedplaatvloeren voor de bouwvak van 2023 afgerond. Nu de bouwkundige werkzaamheden zijn afgerond zal de projectmanager het revisiedossier opmaken en aanbieden bij de gemeente Vlaardingen. Ook zal de finale financiële analyse worden gemaakt om te bezien waar de totale investering op uit is uitgekomen.

Waardering van de portefeuille

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

Financiering en rentebeleid

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

Tot balansdatum werd € 6.396.000 aan de Commanditaire Vennoten uitgekeerd.

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

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

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

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

Lening 2 heeft een hoofdsom van € 8.500.000 met een looptijd tot 1 juli 2028 en een vast rentepercentage van 5,59% tot 1 juli 2026. Bij een loan-to-value-ratio groter dan of gelijk aan 55% belooft de aflossing € 85.000 per kwartaal; bij een loan-to-value-ratio groter dan of gelijk aan 50% maar kleiner dan 55% belooft de aflossing € 63.750 per kwartaal; bij een loan-to-value-ratio groter dan of gelijk aan 45% maar kleiner dan 50% belooft de aflossing € 42.500 per kwartaal; bij een loan-to-value-ratio kleiner dan 45% is de lening aflossingsvrij. De lening is aflossingsvrij tot ontvangst van het eerstvolgende taxatierapport, uiterlijk op 1 juli 2024.

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

Aan ABN AMRO Bank N.V. werden als zekerheid verstrekt een eerste recht van hypotheek op de onroerende zaken en een eerste recht van pand op de vorderingen en rechten uit de huurovereenkomsten.

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

- De debt service coverage ratio dient doorlopend niet minder dan 1,2 te bedragen. Als de debt service coverage ratio gelijk aan of kleiner dan 1,4 is, maar niet kleiner dan 1,2, dan moet extra worden afgelost op de leningen totdat de debt service coverage ratio weer groter is dan 1,4. De debt service coverage ratio beliep op balansdatum 1,7 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 45,5% waarmee aan de gestelde voorwaarde werd voldaan.

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

Leningnummer	Hoofdsom 30-06-2023	Jaarlijkse aflossing	Expiratie- datum lening	Expiratie- datum rente	Rente- basis	Rente %
10.78.61.690	8.500.000	0	01-07-2028	01-07-2024	vast	5,78%
10.78.61.704	8.500.000	0	01-07-2028	01-07-2026	vast	5,59%
Totaal	17.000.000	0				5,69%

De hypothecaire rentelasten over de verslagperiode bedroegen € 201.915 ten opzichte van € 132.608 over de vergelijkbare verslagperiode in het voorafgaande boekjaar. Het verschil wordt verklaard door het gestegen financieringsvolume als gevolg van de samensmelting en het hogere rentetarief van de nieuwe financiering.

Uitkeringen

Gedurende de verslagperiode werden door Renpart Retail XIV C.V. twee reguliere kwartaaluitkeringen aan de Commanditaire Vennoten gedaan van respectievelijk € 225.000 en € 235.000, met een totaalbedrag van € 460.000. Aan de Beherend Vennoot Renpart Retail XIV Beheer B.V. werd € 500 uitgekeerd.

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

Eigendomssituatie

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

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

Risico's

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

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). 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.

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 zijn positief. Zowel de branche waarin is geïnvesteerd als de locaties zijn zeer stabiel. Voor wat betreft de inkomstenkant van de Vennootschap zijn er dan ook geen grote zorgen. De portefeuille is volledig verhuurd. Gezien de samenstelling van de portefeuille van de Vennootschap die voor een substantieel deel uit supermarkten bestaat en de gewogen gemiddelde looptijd van de huurcontracten, wordt de toekomst van de Vennootschap met vertrouwen tegemoet gezien.

In de tweede jaarhelft van 2023 zullen de werkzaamheden zich met name richten op huurderstevredenheid. Dit houdt in dat intensief contact wordt onderhouden met de huurders zodat kan worden ingespeeld op behoeften en ontwikkelingen.

Op het vlak van technisch beheer wordt vooral gewerkt aan het doorontwikkelen van het optoppen van de Hoogstraat te Vlaardingen. Naar verwachting wordt de gebiedsvisie waarin de kaders voor de herontwikkeling worden opgenomen nog in 2023 door de gemeenteraad vastgesteld.

Den Haag, 27 juli 2023

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

BALANS

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

	<u>30 juni 2023</u>	<u>31 december 2022</u>
Activa		
Beleggingen		
Onroerende zaken	1. 28.573.895	17.345.902
	<hr/>	<hr/>
Totaal beleggingen	28.573.895	17.345.902
Vorderingen		
Debiteuren	89.843	13.720
Vordering op Renpart Retail XIII C.V.	427.323	0
Overige vorderingen en overlopende activa	92.871	56.748
	<hr/>	<hr/>
Totaal vorderingen	610.037	70.468
Overige activa		
Vlottende activa		
Liquide middelen	749.205	784.844
	<hr/>	<hr/>
Totaal overige activa	749.205	784.844
	<hr/>	<hr/>
Totaal activa	29.933.137	18.201.214
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

Per 21 juni 2023 werden de activa, passiva, rechten en verplichtingen van Renpart Retail XIV C.V. met terugwerkende kracht tot 1 januari 2023 samengevoegd met de activa, passiva, rechten en verplichtingen van Renpart Retail XIII C.V. In de cijfers per 30 juni 2023 werd deze samenvoeging verwerkt. De cijfers per 31 december 2022 zien op de activa, passiva, rechten en verplichtingen van louter Renpart Retail XIV C.V. en kunnen derhalve niet dienen als basis voor vergelijkingsdoeleinden.

BALANS

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

		<u>30 juni 2023</u>	<u>31 december 2022</u>
Passiva			
Eigen vermogen			
Commanditair kapitaal	2.	16.810.000	8.850.000
Overige reserves	3.	8.126.115	4.452.844
Cumulatieve uitkeringen	4.	—13.185.000	—6.396.000
Resultaat verslagperiode	5.	173.736	326.393
		<hr/>	<hr/>
Totaal eigen vermogen		11.924.851	7.233.237
Langlopende schulden			
Schulden aan financiers	6.	17.000.000	10.385.623
		<hr/>	<hr/>
Totaal langlopende schulden		17.000.000	10.385.623
Kortlopende schulden			
Schulden aan financiers		0	230.436
Crediteuren		11.258	17.198
Belastingen		95.598	47.802
Overige schulden en overlopende passiva		901.430	286.918
		<hr/>	<hr/>
Totaal kortlopende schulden		1.008.286	582.354
Totaal passiva		29.933.137	18.201.214
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

Per 21 juni 2023 werden de activa, passiva, rechten en verplichtingen van Renpart Retail XIV C.V. met terugwerkende kracht tot 1 januari 2023 samengevoegd met de activa, passiva, rechten en verplichtingen van Renpart Retail XIII C.V. In de cijfers per 30 juni 2023 werd deze samenvoeging verwerkt. De cijfers per 31 december 2022 zien op de activa, passiva, rechten en verplichtingen van louter Renpart Retail XIV C.V. en kunnen derhalve niet dienen als basis voor vergelijkingsdoeleinden.

WINST-EN-VERLIESREKENING

bedragen in euro's, geen accountantscontrole toegepast

	<u>Eerste halfjaar 2023</u>	<u>Eerste halfjaar 2022</u>
Bedrijfsopbrengsten		
Opbrengsten uit beleggingen		
Huuropbrengsten	1.301.906	764.768
	<hr/>	<hr/>
Totaal bedrijfsopbrengsten	1.301.906	764.768
Bedrijfslasten		
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	—377.493	—391.181
Beheerkosten en rentelasten	—363.935	—178.353
Afschrijving op beleggingen in onroerende zaken	—386.742	—178.904
	<hr/>	<hr/>
Totaal bedrijfslasten	—1.128.170	—748.438
Resultaat	173.736	16.330
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

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

KASSTROOMOVERZICHT

opgesteld volgens de indirecte methode, bedragen in euro's

	<u>Eerste halfjaar 2023</u>	<u>Eerste halfjaar 2022</u>
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten		
Resultaat	173.736	16.330
Afschrijving op beleggingen in onroerende zaken	386.742	178.904
Mutatie samenvoeging	573.617	0
Mutatie vorderingen	—539.569	—64.812
Mutatie kortlopende schulden (exclusief hypothecaire schulden)	260.687	116.690
	<hr/>	<hr/>
	885.356	247.112
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Contante uitkeringen	—619.000	—285.500
Aflossingen hypothecaire schulden (regulier)	—273.213	—115.218
Aflossingen hypothecaire schulden (herfinanciering)	—17.028.781	0
Opname hypothecaire schulden	17.000.000	0
	<hr/>	<hr/>
	—920.994	—400.718
	<hr/>	<hr/>
Mutatie geldmiddelen	—35.638	—153.606
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
Geldmiddelen begin verslagperiode	784.843	1.024.813
Mutatie geldmiddelen	—35.638	—153.606
	<hr/>	<hr/>
Geldmiddelen einde verslagperiode (banktegoeden)	749.205	871.207
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

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

TOELICHTING ALGEMEEN

Algemeen

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

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

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

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

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

Samensmelting Renpart Retail XIII C.V. en Renpart Retail XIV C.V.

Op 20 juni 2023 besloten de Vergaderingen van Vennoten van Renpart Retail XIII C.V. en Renpart Retail XIV C.V. tot een samensmelting van (de structuren van) beide C.V.'s. De samensmelting werd vormgegeven door de combinatie van:

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

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

Commanditaire vennootschappen

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

Beherende vennoten

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

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

Beheer B.V. met ingang van 1 januari 2023 in de jaarrekening van Renpart Retail XIV Beheer B.V. zouden worden verantwoord.

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

Bewaarvennootschappen

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

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

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

Vergelijkende cijfers

Per 21 juni 2023 werden de activa, passiva, rechten en verplichtingen van Renpart Retail XIV C.V. met terugwerkende kracht tot 1 januari 2023 samengevoegd met de activa, passiva, rechten en verplichtingen van Renpart Retail XIII C.V. In de cijfers per 30 juni 2023 werd deze samenvoeging verwerkt. De cijfers per 31 december 2022 en over het eerste halfjaar 2022 zien op de activa, passiva, rechten, verplichtingen en resultaten van louter Renpart Retail XIV C.V. en kunnen derhalve niet dienen als basis voor vergelijkingsdoeleinden.

TOELICHTING OP DE BALANS

Activa

Beleggingen

1. Onroerende zaken

	Eerste halfjaar 2023	Geheel 2022
Stand begin verslagperiode	17.345.902	17.703.710
Samensmelting met Renpart Retail XIII C.V.	11.614.735	0
Investerings	0	0
Afschrijvingen	<u>—386.742</u>	<u>—357.808</u>
Stand einde verslagperiode	<u>28.573.895</u>	<u>17.345.902</u>

Passiva

Eigen vermogen

Op 20 juni 2023 werd een overeenkomst ondertekend waarbij de activa, passiva, rechten en verplichtingen van Renpart Retail XIII C.V. per 21 juni 2023 werden samengevoegd met de activa, passiva, rechten en verplichtingen van Renpart Retail XIV C.V. Voorts werd besloten dat de financiële gegevens van Renpart Retail XIII C.V. met ingang van 1 januari 2023 in de jaarrekening van Renpart Retail XIV C.V. zouden worden verantwoord. Hierbij werden geen nieuwe participaties uitgegeven. De samensmelting werd binnen het eigen vermogen op regelniveau verantwoord.

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	4.452.844	—6.396.000	326.393	7.233.237
Samensmelting met Renpart Retail XIII C.V.	7.960.000	3.093.612	—6.170.000	253.267	5.136.879
Resultaatbestemming voorafgaande verslagperiode	0	579.660	0	—579.660	0
Uitkeringen verslagperiode	0	0	—619.000	0	—619.000
Resultaat na belastingen	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>173.736</u>	<u>173.736</u>
Stand einde verslagperiode	<u>16.810.000</u>	<u>8.126.116</u>	<u>—13.185.000</u>	<u>173.736</u>	<u>11.924.851</u>

2. Commanditair kapitaal

	Eerste halfjaar 2023	Geheel 2022
Stand begin verslagperiode	8.850.000	8.850.000
Samensmelting met Renpart Retail XIII C.V.	<u>7.960.000</u>	<u>0</u>
Stand einde verslagperiode	<u>16.810.000</u>	<u>8.850.000</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. Er werden geen participaties uitgegeven.

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

3. Overige reserves

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

4. Cumulatieve uitkeringen

	Eerste halfjaar 2023	Geheel 2022
Stand begin verslagperiode	-6.396.000	-5.700.000
Samensmelting met Renpart Retail XIII C.V.	-6.170.000	0
Uitkeringen aan Commanditaire Vennoten	-618.000	-695.000
Uitkeringen aan Beherende Vennoten	-1.000	-1.000
Stand einde verslagperiode	<u>-13.185.000</u>	<u>-6.396.000</u>

5. Resultaat verslagperiode

Over de verslagperiode heeft de Vennootschap een totaalresultaat van € 173.736 behaald.

Langlopende schulden

6. Schulden aan financiers

Ter gelegenheid van de samensmelting met Renpart Retail XIII C.V. vond een herfinanciering van de samengevoegde portefeuille plaats. Daarbij werden de door RNHB B.V. en ABN AMRO Bank N.V. verstrekte hypothecaire geldleningen integraal afgelost en werd een nieuw financieringsarrangement met ABN AMRO Bank N.V. afgesloten.

Het verloop van de hypothecaire geldleningen was als volgt:

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

De financiering was op balansdatum als volgt samengesteld:

1. Een geldlening, op balansdatum pro resto groot € 8.500.000, met een looptijd van de lening tot 1 juli 2028 en een renteafspraak met een looptijd tot 1 juli 2024 ter hoogte van 5,78% vast. De lening is tot ten minste 1 juli 2024 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. De lening is tot ten minste 1 juli 2024 aflossingsvrij.

Aan ABN AMRO Bank B.V. werden als zekerheid verstrekt een eerste recht van hypotheek op de onroerende zaken en een eerste recht van pand op de huurvorderingen.

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

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%.

Breedplaatvloeren Vlaardingen

Het aandeel van de Vennootschap in de totale projectkosten bedraagt 49%. In de vaststellingsovereenkomst werden de totale projectkosten geraamd op € 1,3 miljoen waarvan bijna € 650.000 voor rekening van de Vennootschap zou komen. Inmiddels wordt verwacht dat de totale kosten van het project uitkomen op circa € 1,45 miljoen, waarvan circa € 710.000 voor rekening van de Vennootschap komt. Deze kosten zijn verantwoord in de cijfers per balansdatum. Van dit laatste bedrag is er nog voor € 337.000 te ontvangen aan facturen.

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 € 662.252 (ultimo 2022: € 696.893).



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