

Renpart Retail XIV C.V.

Halfjaarverslag 2015



Renpart Retail XIV C.V.

Het vermogen om te renderen

VERSLAG VAN DE BEHEREND VENNOOT

Geachte participant,

Hierbij bieden wij u het halfjaarverslag aan over het eerste halfjaar van 2015. Omdat de Commanditaire Vennoten rechtspersonen zijn, is er voor gekozen de balans en winst-en-verliesrekening op te stellen op fiscale grondslagen. Het fiscale resultaat van de Vennootschap belooft over de verslagperiode circa € 251.000. Het operationele resultaat bedraagt circa € 468.000.

De werkzaamheden hebben zich gedurende de verslagperiode geconcentreerd op het beheer van de portefeuille die bestaat uit een supermarkt te Pijnacker en een wijkwinkelcentrum te Vlaardingen.

In het eerste halfjaar van 2015 was sprake van licht economisch herstel en nam het consumentenvertrouwen toe. De retailmarkt profiteert hiervan doch door de sterke toename van online winkelen is per saldo sprake van een negatieve omzetting in het segment dat zich niet richt op dagelijkse boodschappen. Uit onderzoeksgegevens van GfK blijkt dat in de supermarktbranche sprake was van een omzetgroei van 0,8% ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar. In de portefeuille van de Vennootschap bevinden zich twee supermarkten die gezamenlijk goed zijn voor circa 55% van de huuropbrengsten. Van de overige winkeliers (21 units) in Vlaardingen zal ongeveer een derde deel te maken hebben met meer of minder tegenvallende omzetten als gevolg van voornoemde toegenomen online verkopen.

De ontwikkelingen in de sector hebben voorsnog geen effect op het operationele resultaat van de Vennootschap omdat de huurcontracten nog een relatief lange looptijd hebben.

Portefeuille

De portefeuille van de Vennootschap bestaat uit een supermarkt te Pijnacker en een wijkwinkelcentrum te Vlaardingen. De gewogen gemiddelde resterende looptijd van de huurcontracten gemeten over de gehele portefeuille belooft op balansdatum circa 5,7 jaar.

Waardering van de portefeuille

De cijfers over het eerste halfjaar zijn op fiscale grondslagen opgesteld. De portefeuille wordt gevalueerd 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.

De totale bancaire financiering van de Vennootschap bedroeg op balansdatum € 10.000.000. Dit bedrag betreft het totaal van drie door Syntrus Achmea Real Estate & Finance B.V. (Syntrus Achmea) verstrekte leningen. De jaarlijkse aflossingsverplichting op de leningen is nihil.

Op balansdatum hebben de leningen inzake Vlaardingen een juridische looptijd van vijfenehalf jaar. De juridische looptijd van de lening inzake Pijnacker belooft op balansdatum drie jaar. Voor alle leningen werd een vaste rente overeengekomen. De looptijd van de renteafspraken is voor de leningen inzake Vlaardingen niet gelijk aan de juridische looptijd van de leningen. De expiratedata en renteafspraken zijn weergegeven in onderstaande tabel. Het gewogen gemiddelde rentepercentage van de drie leningen bedraagt circa 4,0%.

De leningen zijn voorwaardelijk aflossingsvrij. De voorwaarde die door Syntrus Achmea werd gesteld ziet op een maximale loan-to-value ratio. Anders dan bij andere vastgoedfinanciers, wordt de loan-to-value ratio door Syntrus Achmea bepaald op basis van de executiewaarde van de objecten.

Project	Hoofdsom 30-06-15	Jaarlijkse aflossing	Expiratiedatum lening	Expiratiedatum rente	Rente basis	Rente %
Vlaardingen	3.750.000	0,0%	01-10-2021	01-01-2017	vast	3,70%
Vlaardingen	3.750.000	0,0%	01-01-2021	01-01-2019	vast	4,20%
Pijnacker	2.500.000	0,0%	01-07-2018	01-07-2018	vast	4,30%
Totaal	10.000.000					

Project	Marktwaaarde	LTV	Executiewaarde	LTV
Vlaardingen	13.450.000	55,8%	11.400.000	65,8%
Pijnacker	5.310.000	47,1%	4.510.000	55,4%
Totaal	18.760.000	53,3%	15.910.000	62,9%

De waardering op balansdatum is gebaseerd op de getaxeerde waarden ultimo 2014. Er is geen aanleiding om deze waarden op- of neerwaarts aan te passen. Uitgaande van de getaxeerde executiewaarden ultimo 2014, beliep de gewogen gemiddelde loan-to-value ratio zoals door Syntrus Achmea berekend 62,9%, waarmee de kritische grenswaarde van 63% net niet wordt doorbroken. Wanneer op een volgend meetmoment wel sprake is van overschrijding van de kritische grenswaarde, zal een periodieke aflossing worden ingevoerd op één of meerdere leningen.

Uitkeringen

Gedurende de verslagperiode werden twee reguliere kwartaaluitkeringen en een additionele uitkering van € 14.000 gedaan. In totaal werd een bedrag van € 476.500 uitgekeerd. Hiervan werd € 500 uitgekeerd aan de Beherend Venoot.

Eigendomssituatie

In verband met de juridische structuur van de Venootschap berust de juridische eigendom van de objecten in portefeuille bij Stichting Bewaarder Renpart Vastgoed. De economische eigendom van de objecten berust bij de Venootschap.

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 stukken recht geven. In de jaarverslagen van de Venootschap en op de website worden de risico's met veel impact beschreven waarvan de Beherend Venoot de kans het grootst schat dat de volgende risico's met veel impact 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 Venoot is vereist, met inachtneming van het daaromtrent in de C.V.-overeenkomst bepaalde.

Als gevolg van het besloten karakter is de Venootschap een fiscaal transparant lichaam voor toepassing van de Wet op de vennootschapsbelasting 1969 en de Wet inkomstenbelasting 2001. De Venootschap is zodoende niet zelfstandig belastingplichtig voor de heffing van vennootschapsbelasting of inkomstenbelasting.

Vooruitzichten

De vooruitzichten voor de Venootschap zijn prima. De ontwikkelingen binnen de supermarktbranche – welk segment binnen de portefeuille goed is voor circa 55% van de huuropbrengsten – zijn goed en de resultaten van het merendeel van de overige winkeliers in het Van Hogendorpkwartier in Vlaardingen zijn ook naar tevredenheid. Het Van Hogendorpkwartier als wijkwinkelcentrum in haar nieuwe hoedanigheid draait goed en wordt goed gewaardeerd door de consumenten. Hoewel op enig moment mogelijk wat druk zal ontstaan op de huurprijzen, worden de ontwikkelingen binnen de Venootschap met vertrouwen tegemoet gezien.

Den Haag, 3 augustus 2015

De Beherend Venoot:
 Renpart Retail XIV Beheer B.V.
 namens deze:
 Renpart Vastgoed Management B.V.
 namens deze:
 w.g. H.O.M. de Wolf
 w.g. ing. A.W.J. Kempers



BALANS

vóór resultaatbestemming, bedragen in euro, geen accountantscontrole toegepast

	30 juni 2015	31 december 2014
Activa		
Beleggingen		
Onroerende zaken	19.747.542	19.964.000
Totaal beleggingen	19.747.542	19.964.000
Vorderingen		
Debiteuren	2.007	0
Overige vorderingen en overlopende activa	32.536	6.047
Totaal vorderingen	34.543	6.047
Overige activa		
Vlottende activa		
Liquide middelen	543.779	514.997
Totaal overige activa	543.779	514.997
Totaal activa	20.325.864	20.485.044

BALANS

vóór resultaatbestemming, bedragen in euro, geen accountantscontrole toegepast

	30 juni 2015	31 december 2014
Passiva		
Eigen vermogen		
Commanditair kapitaal	10.800.000	10.800.000
Overige reserves	336.103	—155.753
Cumulatieve uitkeringen	—1.343.500	—867.000
Resultaat verslagperiode	251.160	491.856
Totaal eigen vermogen	10.043.763	10.269.103
 Langlopende schulden		
Schulden aan bankiers	10.000.000	10.000.000
Totaal schulden aan bankiers	10.000.000	10.000.000
 Kortlopende schulden		
Crediteuren	46.981	8.151
Belastingen	73.280	72.948
Overige schulden en overlopende passiva	161.840	134.842
Totaal kortlopende schulden	282.101	215.941
 Totaal passiva	 20.325.864	 20.485.044

WINST-EN-VERLIESREKENING

bedragen in euro, geen accountantscontrole toegepast

	Eerste halfjaar 2015	Eerste halfjaar 2014
Bedrijfsopbrengsten		
Opbrengsten uit beleggingen		
Huuropbrengsten	752.491	745.807
Som der bedrijfsopbrengsten	752.491	745.807
 Bedrijfslasten		
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	—44.469	—35.170
Beheerkosten en rentelasten	—240.404	—255.878
Afschrijving op beleggingen in onroerende zaken	—216.458	—190.000
Som der bedrijfslasten	—501.331	—481.048
 <hr/>		
Resultaat	251.160	264.759

KASSTROOMOVERZICHT

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

	Eerste halfjaar 2015	Eerste halfjaar 2014
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten		
Resultaat	251.160	264.759
Afschrijving op beleggingen in onroerende zaken	216.458	190.000
Mutatie vorderingen	-28.496	3.145.729
Mutatie kortlopende schulden (exclusief hypothecaire schulden)	66.160	78.103
	505.282	3.678.591

Kasstroom uit financieringsactiviteiten

Contante uitkeringen	-476.500	-411.500
Aflossing schulden aan participanten	0	-3.125.565
	-476.500	-3.537.065
<hr/>		
Mutatie geldmiddelen	28.782	141.526

Geldmiddelen begin verslagperiode	514.997	346.248
Mutatie geldmiddelen	28.782	141.526
Geldmiddelen einde verslagperiode (banktegoeden)	543.779	487.774

TOELICHTING ALGEMEEN

Algemeen

In dit halfjaarverslag worden dezelfde grondslagen voor waardering van activa en passiva, resultaatbepaling en opstelling kasstroomoverzicht gehanteerd als in de jaarrekeningen, behoudens voor zover hieronder vermeld.

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	10.800.000	—155.753	—867.000	491.856	10.269.103
Resultaatbestemming voorafgaande verslagperiode	0	491.856	0	—491.856	0
Contante uitkeringen	0	0	—476.500	0	—476.500
Resultaat na belastingen	0	0	0	251.160	251.160
Stand einde verslagperiode	10.800.000	336.103	—1.343.500	251.160	10.043.763

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 hoofdsom van € 2.500.000, een looptijd van de lening tot 1 juli 2018 en een renteafsprake met eveneens een looptijd tot 1 juli 2018 ter hoogte van 4,3%.

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 en een juridische looptijd tot 1 januari 2021. De renteafspraken voor de leningen zijn respectievelijk drie en vijf jaar en lopen derhalve tot 1 januari 2017 (3,7%) en 1 januari 2019 (4,2%).

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

Bedrijfslasten

Beheerkosten en rentelasten

De beheerkosten en rentelasten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	Eerste halfjaar 2015	Eerste halfjaar 2014
Saldo rentelasten	—201.158	—216.445
Vergoeding Beheerder	—33.299	—33.061
Vergoeding Bewaarder	—1.000	—1.000
Overige bedrijfskosten	—4.947	—5.372
	—240.404	—255.878

Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

Convenanten

De hypothecaire geldleningen verstrekt door Syntrus Achmea zijn voorwaardelijk aflossingsvrij. De voorwaarde die door Syntrus Achmea werd gesteld ziet op een maximale loan-to-value ratio. De loan-to-value ratio wordt bepaald op basis van de executiewaarde van de objecten. De afspraak die hierover werd gemaakt, luidt als volgt: *Indien en voor zover de hoofdsom als percentage van de getaxeerde executiewaarde lager is dan 63% is geen aflossing op de leningen verschuldigd. Wanneer dit percentage zich bevindt tussen 63% en 70% zal een aflossing van 2% van de hoofdsom op jaarbasis ingevoerd worden. Wanneer dit percentage hoger is dan 70% draagt het aflossingspercentage 3,3% van de hoofdsom op jaarbasis, een en ander totdat het percentage onder de 60% is gebracht. Bij de bepaling van de voornoemde percentages wordt gerekend met het totaal van de leningen alsmede de gezamenlijke executiewaarde van de objecten te Pijnacker en Vlaardingen. De executiewaarde dient jaarlijks door een externe deskundige te worden vastgesteld.*

Overige gegevens

	30 juni 2015	31 december 2014	30 juni 2014
Aantal geplaatste participaties ultimo verslagperiode	10.800	10.800	10.800
Intrinsieke waarde per participatie (in euro) ultimo verslagperiode	930	951	972



..... Renpart Retail XIV C.V.
..... Nassaulaan 4
..... Postbus 85523
..... 2508 CE Den Haag
..... telefoon 070 - 3180055
..... fax 070 - 3180066
..... e-mail vastgoed@renpart.nl
..... internet www.renpart.nl
..... twitter @RenpartVastgoed



Renpart Retail XIV C.V.

Het vermogen om te renderen