

Renpart Retail XIV C.V.

Halfjaarverslag 2016



Renpart Retail XIV C.V.

Het vermogen om te renderen

Renpart Retail XIV C.V.

Halfjaarverslag 2016

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

Handelsregisternummer 57882045

renpart.nl/rrxiv
twitter.com/RenpartVastgoed

VERSLAG VAN DE BEHEREND VENNOOT

Geachte Vennoot,

Hierbij bieden wij u het verslag aan over het eerste halfjaar van 2016. Omdat de Commanditaire Vennoten rechtspersonen zijn, is er voor gekozen de balans en de 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 die bestaat uit een supermarkt te Pijnacker en een wijkwinkelcentrum te Vlaardingen.

Het fiscale resultaat van de Vennootschap over de verslagperiode is uitgekomen op circa € 331.000. Uitgaande van commerciële grondslagen bedraagt het resultaat circa € 262.000 wat na correctie voor herwaarderingen en amortisatie immateriële vaste activa leidt tot een operationeel resultaat van circa € 470.000.

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 circa 6,3 jaar.

Waardering van de portefeuille

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.

Op balansdatum beliep de bancaire financiering van de Vennootschap € 10.000.000, bestaande uit een drietal leningen. De leningen zijn verstrekt door Syntrus Achmea en kwalificeren alle als langlopend. Onderstaand een overzicht van de lopende financieringen.

Project	Hoofdsom 31-12-2015	Jaarlijkse aflossing	Expiratiedatum lening	Expiratiedatum rente	Rente basis	Rente %
Vlaardingen	3.750.000	0	01-01-2021	01-01-2017	vast	3,70%
Vlaardingen	3.750.000	0	01-01-2021	01-01-2019	vast	4,20%
Pijnacker	2.500.000	0	01-07-2018	01-07-2018	vast	4,30%
Totaal	10.000.000	0				

Met Syntrus Achmea werd een maximale LTV-ratio overeengekomen. Anders dan bij andere banken, wordt de LTV-ratio door Syntrus Achmea bepaald op basis van de executiewaarde van de objecten. Indien de LTV-ratio hoger is dan 63% doch lager dan 70% dan dient op jaarbasis 2% van de hoofdsom te worden afgelost. Bij een LTV-ratio hoger dan 70% bedraagt dit aflossingspercentage 3,3%. Ultimo 2015 werd de kritische grens van 63% nagenoeg bereikt en hoewel per balansdatum formeel geen executiewaarde werd bepaald, is het niet ondenkbaar dat de kritische grens werd doorbroken. Mede om die reden werd met de bank gesproken over de invoering van een aflossing van 2% op jaarbasis, ingaande augustus 2016. Besluitvorming hieromtrent is nog niet definitief. Overigens bedraagt de LTV-ratio op basis van de intern bepaalde marktwaarden per balansdatum circa 54%.

De rentelasten over de verslagperiode bedroegen, evenals over dezelfde periode vorig jaar, circa € 202.000.

Uitkeringen

Gedurende de verslagperiode werden twee reguliere kwartaaluitkeringen gedaan. In totaal werd een bedrag van € 470.500 uitgekeerd. Hiervan 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 risicomangement 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 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 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 of inkomstenbelasting.

Vooruitzichten

De portefeuille van de Vennootschap kent een volledige bezetting en anders dan de actuele zorgen over de ontwikkelingen in de retailmarkt in zijn algemeen zijn er geen issues bekend die het toekomstperspectief van de Vennootschap in negatieve zin beïnvloeden. De gewogen gemiddelde looptijd van de huurcontracten is relatief lang en het percentage van de huurstroombaan gegenereerd door supermarkt is aanzienlijk. Al met al een gezonde situatie waarbij in de toekomst wel rekening gehouden dient te worden met het ontstaan van enige leegstand en/of neerwaartse huurprijsaanpassingen.

Den Haag, 8 augustus 2016

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. ing. A.W.J. Kempers

BALANS

vóór resultaatbestemming, bedragen in euro, geen accountantscontrole toegepast

	30 juni 2016	31 december 2015
Activa		
Beleggingen		
Onroerende zaken	19.412.737	19.551.259
Totaal beleggingen	19.412.737	19.551.259
Vorderingen		
Overige vorderingen en overlopende activa	31.316	4.722
Totaal vorderingen	31.316	4.722
Overige activa		
Vlottende activa		
Liquide middelen	479.422	519.402
Totaal overige activa	479.422	519.402
Totaal activa	19.923.475	20.075.383

BALANS

vóór resultaatbestemming, bedragen in euro, geen accountantscontrole toegepast

	30 juni 2016	31 december 2015
Passiva		
Eigen vermogen		
Commanditair kapitaal	10.800.000	10.800.000
Overige reserves	830.263	336.103
Cumulatieve uitkeringen	-2.284.500	-1.814.000
Resultaat verslagperiode	330.988	494.160
Totaal eigen vermogen	9.676.751	9.816.263
Langlopende schulden		
Schulden aan bankiers	10.000.000	10.000.000
Totaal schulden aan bankiers	10.000.000	10.000.000
Kortlopende schulden		
Crediteuren	4.645	24.637
Belastingen	74.914	71.008
Overige schulden en overlopende passiva	167.165	163.475
Totaal kortlopende schulden	246.724	259.120
Totaal passiva	19.923.475	20.075.383

WINST-EN-VERLIESREKENING

bedragen in euro, geen accountantscontrole toegepast

	Eerste halfjaar 2016	Eerste halfjaar 2015
Bedrijfsopbrengsten		
Opbrengsten uit beleggingen		
Huuropbrengsten	755.536	752.491
Som der bedrijfsopbrengsten	755.536	752.491
Bedrijfslasten		
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	—43.304	—44.469
Beheerkosten en rentelasten	—242.722	—240.404
Afschrijving op beleggingen in onroerende zaken	—138.522	—216.458
Som der bedrijfslasten	—424.548	—501.331
<hr/> Resultaat	<hr/> 330.988	<hr/> 251.160

KASSTROOMOVERZICHT

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

	Eerste halfjaar 2016	Eerste halfjaar 2015
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten		
Resultaat	330.988	251.160
Afschrijving op beleggingen in onroerende zaken	138.522	216.458
Mutatie vorderingen	—26.594	—28.496
Mutatie kortlopende schulden (exclusief hypothecaire schulden)	—12.396	66.160
	430.520	505.282
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Contante uitkeringen	—470.500	—476.500
	—470.500	—476.500
Mutatie geldmiddelen	—39.980	28.782
Geldmiddelen begin verslagperiode		
Geldmiddelen begin verslagperiode	519.402	514.997
Mutatie geldmiddelen	—39.980	28.782
Geldmiddelen einde verslagperiode (banktegoeden)	479.422	543.779

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.

Waardering van de beleggingen

Voor het doel van dit halfjaarverslag is een interne waardering uitgevoerd met als uitgangspunt de waarde van de beleggingen per 31 december 2015. Herwaardering heeft plaatsgevonden op basis van algemene marktontwikkelingen en zonodig op basis van specifieke ontwikkelingen per object.

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	336.103	—1.814.000	494.160	9.816.263
Resultaatbestemming voorafgaande verslagperiode	0	494.160	0	—494.160	0
Contante uitkeringen	0	0	—470.500	0	—470.500
Resultaat na belastingen	0	0	0	330.988	330.988
Stand einde verslagperiode	10.800.000	830.263	—2.284.500	330.988	9.676.751

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 2016	Eerste halfjaar 2015
Saldo rentelasten	—201.858	—201.158
Vergoeding Beheerder	—33.499	—33.299
Vergoeding Bewaarder	—1.000	—1.000
Overige bedrijfskosten	—6.365	—4.947
	—242.722	—240.404

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.*

Ultimo 2015 werd de kritische grens van 63% nagenoeg bereikt en hoewel per balansdatum formeel geen executiewaarde werd bepaald, is het niet ondenkbaar dat de kritische grens werd doorbroken. Mede om die reden werd met de bank gesproken over de invoering van een aflossing van 2% op jaarbasis, ingaande augustus 2016. Besluitvorming hieromtrent is nog niet definitief.

Overige gegevens

	30 juni 2016	31 december 2015	30 juni 2015
Aantal uitgegeven participaties ultimo verslagperiode (in stuks)	10.800	10.800	10.800
Intrinsieke waarde per participatie (in euro) ultimo verslagperiode	896	909	930



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