

Renpart Retail XIV C.V.

Halfjaarverslag 2017



Renpart Retail XIV C.V.

Het vermogen om te renderen

Renpart Retail XIV C.V.

Halfjaarverslag 2017

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 2017. 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.

Het fiscale resultaat van de Vennootschap over de verslagperiode is uitgekomen op circa € 365.000. Uitgaande van commerciële grondslagen bedraagt het resultaat circa € 474.000 wat na correcties voor herwaarderingen en amortisatie immateriële vaste activa leidt tot een operationeel resultaat van circa € 493.000.

Samenstelling Directie

Per 1 april 2017 werden Frans Thomassen (werkzaam bij Renpart sinds december 2008) en Tom Harthoorn (werkzaam bij Renpart sinds november 2014), na goedkeuring door de Autoriteit Financiële Markten, benoemd tot financieel directeur respectievelijk commercieel directeur en daarmee tot statutair bestuurders van Renpart Vastgoed Management B.V. en Renpart Vastgoed Bewaar B.V., welke vennootschappen het bestuur voeren over de Beherend Vennoot respectievelijk de Bewaarder.

Portefeuille

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

De gewogen gemiddelde resterende looptijd van de huurcontracten gemeten over de gehele portefeuille beloopt op balansdatum circa 6,8 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 € 10.800.000 commanditair kapitaal in de Vennootschap ingebracht, verdeeld over 10.800 participaties.

De pro resto hoofdsom van de bancaire financiering van de Vennootschap beliep op balansdatum € 9.834.000 bestaande uit een drietal leningen verstrekt door Syntrus Achmea. De oorspronkelijke hoofdsom bedroeg € 10.000.000 wat betekent dat inmiddels € 166.000 werd afgelost op de leningen. In eerste aanleg waren de leningen aflossingsvrij maar in verband met de (toekomstige) waardeontwikkeling van het onderpand en het feit dat de met de bank overeengekomen grenswaarde voor wat betreft de LTV-ratio werd genaderd, wordt op verzoek van de Vennootschap sinds 1 september 2016 periodiek afgelost. De jaarlijkse aflossingsverplichting bedraagt € 199.200.

Twee leningen hebben op balansdatum een juridische looptijd van drie en een half jaar. De derde lening werd verstrekt ten behoeve van de aankoop van de Plus supermarkt in Pijnacker en heeft een resterende looptijd van een jaar. Voor alle leningen geldt dat er sprake is van een vaste rente. Het gewogen gemiddelde rentepercentage is circa 3,7%. Op 1 januari 2017 werd het rentepercentage op een van de leningen voor Vlaardingen aangepast van 3,7% naar 3,05% voor vier jaar vast. De looptijd van deze renteafspraak is hierdoor gelijk aan de juridische looptijd van deze lening.

Project	Hoofdsom 30-06-2017	Jaarlijkse aflossing	Expiratiedatum lening	Expiratiedatum rente	Rente basis	Rente %
Vlaardingen	3.687.500	75.000	01-01-2021	01-01-2021	vast	3,05%
Vlaardingen	3.687.500	75.000	01-01-2021	01-01-2019	vast	4,20%
Pijnacker	2.459.000	49.200	01-07-2018	01-07-2018	vast	4,30%
Totaal	9.834.000	199.200				

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 in plaats van op de marktwaarde. Bij een LTV-ratio hoger dan 63% zou een jaarlijkse aflossingsverplichting van 2% op jaarbasis verplicht zijn. Zoals hierboven beschreven, werd deze aflossing reeds onverplicht ingevoerd in 2016. De LTV-ratio bedraagt op balansdatum op basis van marktwaarden circa 51% en op basis van executiewaarden circa 60%. De rentelasten over de verslagperiode bedroegen circa € 187.000, in vergelijking met circa € 202.000 over dezelfde periode vorig jaar. Voor het tweede halfjaar van 2017 wordt in verband met de aflossingen een iets lagere rentelast verwacht.

Uitkeringen

Gedurende de verslagperiode werden twee reguliere kwartaaluitkeringen gedaan. In totaal werd een bedrag van € 350.500 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 Renpart Retail XIV Beheer B.V. 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 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 risicomangement is een beheerste bedrijfsuitoefening en het voorkomen van schade door onbeheerste risico's.

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 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 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

In verband met de oplevering van het winkelcentrum in Vlaardingen eind 2013, expireren in 2018 een groot aantal huurcontracten. Verwacht werd dat dit moment door een aanzienlijk aantal huurders zou worden aangegrepen om te onderhandelen over de huurprijs of dat keuzes zouden worden gemaakt over het voortzetten van de winkel. Op een enkele uitzondering na zijn daar echter nog geen tekenen van te bekennen. Gezien de ontwikkelingen in het winkelcentrum in het algemeen worden momenteel geen bijzonderheden voorzien anders dan een enigszins neerwaartse druk op de huurprijzen en tijdelijke leegstand van enkele units.

De huurprijsherzieningsprocedure inzake de Plus supermarkt te Pijnacker is afgerond en heeft geleid tot een tienjarige huurovereenkomst in ruil voor een beperkte daling van de huuropbrengsten.

Licht dalende huuropbrengsten in combinatie met de ingevoerde aflossingsverplichting maakt dat er minder middelen beschikbaar zijn voor uitkering aan de Commanditaire Vennoten.

Overigens zijn geen bijzonderheden te noemen en wordt de toekomst van de Venootschap met vertrouwen tegemoetgezien.

Den Haag, 1 augustus 2017

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. T. Harthoorn
w.g. F.A.J. Thomassen

BALANS

vóór resultaatbestemming, bedragen in euro, geen accountantscontrole toegepast

	30 juni 2017	31 december 2016
Activa		
Beleggingen		
Onroerende zaken	19.146.428	19.274.214
Totaal beleggingen	19.146.428	19.274.214
Vorderingen		
Debiteuren	18.590	0
Overige vorderingen en overlopende activa	32.696	1.162
Totaal vorderingen	51.286	1.162
Overige activa		
Vlottende activa		
Liquide middelen	391.052	393.103
Totaal overige activa	391.052	393.103
Totaal activa	19.588.766	19.668.479

BALANS

vóór resultaatbestemming, bedragen in euro, geen accountantscontrole toegepast

	30 juni 2017	31 december 2016
Passiva		
Eigen vermogen		
Commanditair kapitaal	10.800.000	10.800.000
Overige reserves	1.476.952	830.263
Cumulatieve uitkeringen	—3.105.500	—2.755.000
Resultaat verslagperiode	365.286	646.689
Totaal eigen vermogen	9.536.738	9.521.952
Langlopende schulden		
Schulden aan bankiers	9.634.800	9.734.400
Totaal langlopende schulden	9.634.800	9.734.400
Kortlopende schulden		
Schulden aan bankiers	199.200	199.200
Crediteuren	23.410	9.447
Belastingen	69.742	70.308
Overige schulden en overlopende passiva	124.876	133.172
Totaal kortlopende schulden	417.228	412.127
Totaal passiva	19.588.766	19.668.479

WINST-EN-VERLIESREKENING

bedragen in euro, geen accountantscontrole toegepast

	Eerste halfjaar 2017	Eerste halfjaar 2016
Bedrijfsopbrengsten		
Opbrengsten uit beleggingen		
Huuropbrengsten	757.440	755.536
Som der bedrijfsopbrengsten	757.440	755.536
Bedrijfslasten		
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	—37.157	—43.304
Beheerkosten en rentelasten	—227.211	—242.722
Afschrijvingen op beleggingen in onroerende zaken	—127.786	—138.522
Som der bedrijfslasten	—392.154	—424.548
Resultaat	365.286	330.988

KASSTROOMOVERZICHT

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

	Eerste halfjaar 2017	Eerste halfjaar 2016
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten		
Resultaat	365.286	330.988
Afschrijving op beleggingen in onroerende zaken	127.786	138.522
Mutatie vorderingen	—50.124	—26.594
Mutatie kortlopende schulden (exclusief hypothecaire schulden)	5.101	—12.396
	448.049	430.520
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Contante uitkeringen	—350.500	—470.500
Aflossingen hypothecaire schulden	—99.600	0
	—450.100	—470.500
Mutatie geldmiddelen	—2.051	—39.980
Geldmiddelen begin verslagperiode		
Geldmiddelen begin verslagperiode	393.103	519.402
Mutatie geldmiddelen	—2.051	—39.980
Geldmiddelen einde verslagperiode (banktegoeden)	391.052	479.422

TOELICHTING

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, 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	10.800.000	830.263	—2.755.000	646.689	9.521.952
Resultaatbestemming voorafgaande verslagperiode	0	646.689	0	—646.689	0
Contante uitkeringen	0	0	—350.500	0	—350.500
Resultaat verslagperiode	0	0	0	365.286	365.286
Stand einde verslagperiode	10.800.000	1.476.952	—3.105.500	9.536.738	9.536.738

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, pro resto groot € 2.459.000, een looptijd van de lening tot 1 juli 2018 en een renteafspraak 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, pro resto groot € 3.687.500 en een juridische looptijd tot 1 januari 2021. De renteafspraken voor de leningen lopen respectievelijk tot 1 januari 2019 (4,2%) en 1 januari 2021 (3,05%).

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:

	30 juni 2017	31 december 2016
Stand hypothecaire geldleningen begin verslagperiode	9.933.600	10.000.000
Aflossing hypothecaire geldleningen	—99.600	—66.400
Stand hypothecaire geldleningen einde verslagperiode	9.834.000	9.933.600
Aflossingsverplichting hypothecaire geldleningen	—199.200	—199.200
Langlopend deel van de hypothecaire geldleningen	9.634.800	9.734.400

Kortlopende schulden

Schulden aan bankiers

De post schulden aan bankiers bestaat uit de jaarlijkse aflossingsverplichting van de langlopende schulden.

Beheerkosten en rentelasten

De beheerkosten en rentelasten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	Eerste halfjaar 2017	Eerste halfjaar 2016
Saldo rentelasten	—187.509	—201.858
Vergoeding Beheerder	—33.124	—33.499
Vergoedingen Bewaarders	—1.000	—1.000
Overige bedrijfskosten	—5.578	—6.365
	—227.211	—242.722

Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

Convenanten

De hypothecaire geldleningen verstrekt door Syntrus Achmea waren 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.*

Vooruitlopend op het bereiken van de bovengenoemde grenswaarde van 63% werd op initiatief van de Vennootschap een jaarlijkse aflossing van 2% ingevoerd.

Overige gegevens

	30 juni 2017	31 december 2016	30 juni 2016
Aantal uitgegeven participaties ultimo verslagperiode (in stuks)	10.800	10.800	10.800
Intrinsieke waarde per participatie (in euro) ultimo verslagperiode	883	882	896



Renpart Retail XIV C.V.
Nassaulaan 4
Postbus 85523
2508 CE Den Haag

telefoon 070 - 3180055
e-mail vastgoed@renpart.nl
internet www.renpart.nl
twitter @RenpartVastgoed



Renpart Retail XIV C.V.

Het vermogen om te renderen