

Renpart Retail XIV C.V.

Halfjaarverslag 2018



Renpart Retail XIV C.V.

Het vermogen om te renderen

Renpart Retail XIV C.V.

Halfjaarverslag 2018

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

Handelsregisternummer 57882045

renpart.nl/rrxiv
[@RenpartVastgoed](https://www.instagram.com/RenpartVastgoed)

VERSLAG VAN DE BEHEREND VENNOOT

Geachte Vennoot,

Hierbij bieden wij u het verslag aan over het eerste halfjaar van 2018. Omdat de Commanditaire Vennoten rechtspersonen zijn, is er voor gekozen de balans en 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 € 363.000. Uitgaande van commerciële grondslagen bedraagt het resultaat circa € 471.000, wat na correctie voor amortisatie immateriële vaste activa leidt tot een operationeel resultaat van circa € 491.000.

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 7,3 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 € 9.634.800 bestaande uit drie leningen verstrekt door Syntrus Achmea. De oorspronkelijke hoofdsom bedroeg € 10.000.000, wat betekent dat inmiddels € 365.200 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 van de LTV-ratio werd genaderd, wordt sinds 1 september 2016 periodiek afgelost. De jaarlijkse aflossingsverplichting bedraagt € 199.200.

Twee leningen hebben op balansdatum een juridische looptijd van twee jaar en zes maanden. De derde lening werd verstrekt ten behoeve van de aankoop van de Plus supermarkt in Pijnacker en heeft een resterende looptijd van een half jaar. De looptijd van deze lening expireerde per 1 juli 2018 en is verlengd met zes maanden. Door de stijging van de marktwaarde van de onderpanden en het feit dat Syntrus Achmea bij het bepalen van de LTV nu ook uitgaat van de marktwaarde (voorheen berekende Syntrus Achmea de LTV op basis van de executiewaarde), is er ruimte ontstaan om de bestaande financiering te verhogen, al dan niet in combinatie met een lagere aflossingsverplichting. Gesprekken hierover zijn opgestart met Syntrus Achmea en worden in het tweede halfjaar afgerond. In afwachting van de uitkomst van deze gesprekken is ervoor gekozen om bovengenoemde lening met zes maanden te verlengen.

Voor alle leningen geldt dat sprake is van een vaste rente. Het gewogen gemiddelde rentepercentage is circa 3,3%. De per 1 juli verlengde lening heeft na verlenging een vast rentepercentage van 2,25% (was 4,3%).

Met Syntrus Achmea werd een maximale LTV-ratio overeengekomen. Voorheen werd de LTV-ratio door Syntrus Achmea bepaald op basis van de executiewaarde van de objecten. Sinds dit jaar wordt de LTV ook bij Syntrus Achmea bepaald op basis van de marktwaarde van de objecten. Op basis van deze marktwaarde bedraagt de LTV op balansdatum 44,9%.

De rentelasten over de verslagperiode bedroegen circa € 184.000, in vergelijking met circa € 187.000 over dezelfde periode vorig jaar. Door het lagere rentepercentage van de per 1 juli verlengde lening, in combinatie met de aflossingen, zullen de rentelasten over het tweede halfjaar lager uitvallen.

Hierna is een overzicht van de lopende financieringen opgenomen:

| Object | Hoofdsom 30-06-2018 | Jaarlijkse aflossing | Expiratie- datum lening | Expiratie- datum rente | Rente- basis | Rente % |
|------------------------------|------------------------|-------------------------|-------------------------------|------------------------------|-----------------|--------------|
| Vlaardingen (Syntrus Achmea) | 3.612.500 | 75.000 | 01-10-2021 | 01-01-2021 | vast | 3,05% |
| Vlaardingen (Syntrus Achmea) | 3.612.500 | 75.000 | 01-10-2021 | 01-01-2019 | vast | 4,20% |
| Pijnacker (Syntrus Achmea) | 2.409.800 | 49.200 | 01-01-2019 | 01-01-2019 | vast | 2,25% |
| Totaal | 9.634.800 | 199.200 | | | | 3,28% |

Uitkeringen

Gedurende de verslagperiode werden twee reguliere kwartaaluitkeringen gedaan met een totaalbedrag van € 380.500. 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 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 zijn 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 zorgen.

De looptijd van de lening voor het pand te Pijnacker expireerde per 1 juli 2018 en is verlengd met zes maanden. Door de stijging van de marktwaarde van de onderpanden en het feit dat Syntrus Achmea bij het bepalen van de LTV nu ook uitgaat van de marktwaarde (voorheen berekende Syntrus Achmea de LTV op basis van de executiewaarde), is ruimte ontstaan om de bestaande financiering te verhogen, al dan niet in combinatie met een lagere aflossingsverplichting. Gesprekken hierover zijn opgestart met Syntrus Achmea en worden in het tweede halfjaar afgerond.

Voorts zal in de tweede helft van 2018, naast de verhuur van de toekomstige leegstand in Vlaardingen, de aandacht gericht zijn op de huurderstevredenheid. Dit houdt in dat er intensief contact wordt onderhouden met de huurders zodat kan worden ingespeeld op behoeften en ontwikkelingen. In technisch opzicht zal er aandacht blijven voor de ontwikkelingen en de uitkomsten van de lopende onderzoeken rondom de breedplaatvloer. In het eerste kwartaal van 2018 waren vervolgonderzoeken gepland die inzicht moeten geven in de al dan niet gewenste aanpassingen. De Vennootschap volgt deze ontwikkelingen nauwgezet.

Den Haag, 3 augustus 2018

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's, geen accountantscontrole toegepast

| | <u>30 juni 2018</u> | <u>31 december 2017</u> |
|---|---------------------|-------------------------|
| Activa | | |
| Beleggingen | | |
| Onroerende zaken | 18.890.854 | 19.018.640 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Totaal beleggingen | 18.890.854 | 19.018.640 |
| | | |
| Vorderingen | | |
| Debiteuren | 9.120 | 0 |
| Overige vorderingen en overlopende activa | 31.338 | 9.566 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Totaal vorderingen | 40.458 | 9.566 |
| | | |
| Overige activa | | |
| Vlottende activa | | |
| Liquide middelen | 423.089 | 427.860 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Totaal overige activa | 423.089 | 427.860 |
| | | |
| Totaal activa | 19.354.401 | 19.456.066 |
| | <hr/> <hr/> | <hr/> <hr/> |

BALANS

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

| | <u>30 juni 2018</u> | <u>31 december 2017</u> |
|---|---------------------|-------------------------|
| Passiva | | |
| Eigen vermogen | | |
| Commanditair kapitaal | 10.800.000 | 10.800.000 |
| Overige reserves | 2.182.046 | 1.476.952 |
| Cumulatieve uitkeringen | —3.836.500 | —3.456.000 |
| Resultaat verslagperiode | 363.094 | 705.094 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Totaal eigen vermogen | 9.508.640 | 9.526.046 |
| Langlopende schulden | | |
| Schulden aan bankiers | 7.075.000 | 7.150.000 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Totaal langlopende schulden | 7.075.000 | 7.150.000 |
| Kortlopende schulden | | |
| Schulden aan bankiers | 2.559.800 | 2.584.400 |
| Crediteuren | 884 | 5.517 |
| Belastingen | 74.432 | 72.083 |
| Overige schulden en overlopende passiva | 135.645 | 118.020 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Totaal kortlopende schulden | 2.770.761 | 2.780.020 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Totaal passiva | 19.354.401 | 19.456.066 |
| | <hr/> <hr/> | <hr/> <hr/> |

WINST-EN-VERLIESREKENING

bedragen in euro's, geen accountantscontrole toegepast

| | <u>Eerste halfjaar 2018</u> | <u>Eerste halfjaar 2017</u> |
|--|-----------------------------|-----------------------------|
| Bedrijfsopbrengsten | | |
| Opbrengsten uit beleggingen | | |
| Huuropbrengsten | 754.641 | 757.440 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Totaal bedrijfsopbrengsten | 754.641 | 757.440 |
| | | |
| Bedrijfslasten | | |
| Lasten in verband met het beheer van beleggingen | —38.350 | —37.157 |
| Beheerkosten en rentelasten | —225.411 | —227.211 |
| Afschrijving op beleggingen in onroerende zaken | —127.786 | —127.786 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Totaal bedrijfslasten | —391.547 | —392.154 |
| | | |
| Resultaat | 363.094 | 365.286 |
| | <hr/> <hr/> | <hr/> <hr/> |

KASSTROOMOVERZICHT

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

| | <u>Eerste halfjaar 2018</u> | <u>Eerste halfjaar 2017</u> |
|--|-----------------------------|-----------------------------|
| Kasstroom uit beleggingsactiviteiten | | |
| Resultaat | 363.094 | 365.286 |
| Investerings in onroerende zaken | 0 | 0 |
| Afschrijving op beleggingen in onroerende zaken | 127.786 | 127.786 |
| Mutatie vorderingen | —30.892 | —50.124 |
| Mutatie kortlopende schulden (exclusief hypothecaire schulden) | 15.341 | 5.101 |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 475.329 | 448.049 |
| Kasstroom uit financieringsactiviteiten | | |
| Contante uitkeringen | —380.500 | —350.500 |
| Aflossingen hypothecaire schulden | —99.600 | —99.600 |
| | <hr/> | <hr/> |
| | —480.100 | —450.100 |
| Mutatie geldmiddelen | <hr/> —4.771 | <hr/> —2.051 |
| Geldmiddelen begin verslagperiode | 427.860 | 393.103 |
| Mutatie geldmiddelen | —4.771 | —2.051 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Geldmiddelen einde verslagperiode (banktegoeden) | 423.089 | 391.052 |

TOELICHTING

Algemeen

In dit halfjaarverslag worden dezelfde grondslagen voor waardering van activa, passiva, resultaatbepaling en opstelling kasstroomoverzicht

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 | 10.800.000 | 1.476.952 | —3.456.000 | 705.094 | 9.526.046 |
| Resultaatbestemming voorafgaande verslagperiode | 0 | 705.094 | 0 | —705.094 | 0 |
| Contante uitkeringen | 0 | 0 | —380.500 | 0 | —380.500 |
| Resultaat na belastingen | 0 | 0 | 0 | 363.094 | 363.094 |
| Stand einde verslagperiode | 10.800.000 | 2.182.046 | —3.836.500 | 363.094 | 9.508.640 |

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 € 2.409.800, een looptijd van de lening tot 1 januari 2019 en een renteafspraak met eveneens een looptijd tot 1 januari 2019 ter hoogte van 2,25%.

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 € 3.612.500 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 2018 | 31 december 2017 |
|---|-------------------------|-----------------------------|
| Stand hypothecaire geldleningen begin verslagperiode | 9.734.400 | 9.933.600 |
| Aflossing hypothecaire geldleningen | —99.600 | —199.200 |
| Stand hypothecaire geldleningen einde verslagperiode | 9.634.800 | 9.734.400 |
| Kortlopend deel van de hypothecaire geldleningen | —2.381.100 | —2.405.700 |
| Aflossingsverplichting hypothecaire geldleningen | —178.700 | —178.700 |
| Langlopend deel van de hypothecaire geldleningen | 7.075.000 | 7.150.000 |

Kortlopende schulden

Schulden aan bankiers

Deze post kan als volgt worden onderverdeeld:

| | 30 juni 2018 | 31 december 2017 |
|--|-------------------------|-----------------------------|
| Kortlopend deel van de hypothecaire geldleningen | 2.381.100 | 2.405.700 |
| Aflossingsverplichting hypothecaire geldleningen | 178.700 | 178.700 |
| | <u>2.559.800</u> | <u>2.584.400</u> |

Beheerkosten en rentelasten

De beheerkosten en rentelasten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

| | Eerste halfjaar 2018 | Eerste halfjaar 2017 |
|-------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Saldo rentelasten | -183.730 | -187.509 |
| Vergoeding Beheerder | -33.400 | -33.124 |
| Vergoedingen Bewaarders | -1.000 | -1.000 |
| Overige bedrijfskosten | -7.281 | -5.578 |
| | <u>-225.411</u> | <u>-227.211</u> |

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% bedraagt 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 2018 | 31 december 2017 | 30 juni 2017 |
|---|---------------------|-------------------------|---------------------|
| Aantal uitgegeven participaties ultimo verslagperiode (in stuks) | 10.800 | 10.800 | 10.800 |
| Intrinsieke waarde per participatie (in euro) ultimo verslagperiode | 880 | 882 | 883 |



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