

# **Renpart** Retail XIV C.V.

Halfjaarverslag 2019



**Renpart** Retail XIV C.V.

*Het vermogen om te renderen*



# **Renpart** Retail XIV C.V.

Halfjaarverslag 2019

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

Handelsregisternummer 57882045

[renpart.nl/rrxiv](http://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 2019. Omdat de Commanditaire Vennoten rechtspersonen zijn, is ervoor 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 € 358.000. Uitgaande van commerciële grondslagen bedraagt het resultaat circa € 486.000. Doordat in de verslagperiode geen herwaarderingen hebben plaatsgevonden en de immateriële vaste activa inmiddels volledig zijn geamortiseerd, was het operationele resultaat gelijk aan het commerciële resultaat.

## 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 6,5 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

Tot de Vennootschap zijn twee Commanditaire Vennoten toegetreden die, na een terugbetaling gedurende de verslagperiode van € 350.000, per saldo € 8.850.000 commanditair kapitaal in de Vennootschap hebben ingebracht, verdeeld over 10.800 participaties.

De portefeuille is gedeeltelijk gefinancierd met vreemd vermogen in de vorm van vier hypothecaire geldleningen, verstrekt door Syntrus Achmea namens PVF Zakelijke Hypothekenfonds. De pro resto hoofdsom beliep op balansdatum € 11.422.585. De oorspronkelijke hoofdsom bedroeg € 12.000.000, wat betekent dat inmiddels per saldo € 577.415 werd afgelost. De jaarlijkse aflossingsverplichting bedraagt € 230.436.

De leningen hebben een looptijd van vier jaar en zes maanden, gemeten vanaf balansdatum. Alle renteafspraken zijn vast en hebben looptijden die gelijk zijn aan de juridische looptijden van de leningen.

Het gewogen gemiddelde rentepercentage belooft 2,46% per jaar. De rentelasten over de verslagperiode bedroegen circa € 141.000, in vergelijking met circa € 184.000 over dezelfde periode vorig jaar. De aanzienlijke verlaging van de rentelasten vloeit voort uit de verlengingen die in 2018 werden overeengekomen. De rentelasten over het tweede halfjaar zullen ongeveer gelijk zijn aan die over het eerste halfjaar.

Met Syntrus Achmea is het volgende covenant overeengekomen: de loan-to-value-ratio (LTV) van de portefeuille mag maximaal 65,0% zijn. Wanneer de LTV boven dit percentage uitkomt maar lager blijft dan 75%, wordt de jaarlijkse aflossingsverplichting verhoogd van 2,0% naar 2,5% van de initiële hoofdsom. Zodra het percentage uitkomt boven 75% dient er een eenmalige aflossing plaats te vinden van zodanige omvang dat de LTV weer daalt tot

onder 75%. De LTV is de verhouding tussen omvang van de schuld en waarde van het onderpand. Op balansdatum beliep de LTV 53,2% (ultimo 2018: 53,7%). Hiermee werd ruimschoots aan deze voorwaarde voldaan.

Hierna is een overzicht van de lopende financieringen opgenomen:

Object	Hoofdsom 30-06-2019	Jaarlijkse aflossing	Expiratie- datum lening	Expiratie- datum rente	Rente- basis	Rente %
Vlaardingen	3.539.000	71.400	01-01-2024	01-01-2024	vast	2,45%
Vlaardingen	3.539.000	71.400	01-01-2024	01-01-2024	vast	2,45%
Pijnacker	2.361.250	47.640	01-01-2024	01-01-2024	vast	2,45%
Beide objecten	<u>1.983.335</u>	<u>39.996</u>	01-01-2024	01-01-2024	vast	<u>2,51%</u>
<b>Totaal</b>	<b><u>11.422.585</u></b>	<b><u>230.436</u></b>				<b><u>2,46%</u></b>

## Uitkeringen

Gedurende de verslagperiode werden twee kwartaaluitkeringen gedaan van totaal € 410.500. Van de uitkeringen 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 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](http://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.

In de tweede helft van 2019 zal 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 onderzoeken rondom de breedplaatvloeren.

Den Haag, 1 augustus 2019

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 2019</u>	<u>31 december 2018</u>
<b>Activa</b>		
Beleggingen		
Onroerende zaken	18.635.280	18.763.066
	<hr/>	<hr/>
<b>Totaal beleggingen</b>	<b>18.635.280</b>	<b>18.763.066</b>
Vorderingen		
Debiteuren	27.529	10.700
Overige vorderingen en overlopende activa	42.546	2.407
	<hr/>	<hr/>
<b>Totaal vorderingen</b>	<b>70.075</b>	<b>13.107</b>
Overige activa		
Vlottende activa		
Liquide middelen	409.398	820.991
	<hr/>	<hr/>
<b>Totaal overige activa</b>	<b>409.398</b>	<b>820.991</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>Totaal activa</b>	<b>19.114.753</b>	<b>19.597.164</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>



# BALANS

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

	<u>30 juni 2019</u>	<u>31 december 2018</u>
<b>Passiva</b>		
Eigen vermogen		
Commanditair kapitaal	8.850.000	9.200.000
Overige reserves	2.844.974	2.182.046
Cumulatieve uitkeringen	-4.637.500	-4.227.000
Resultaat verslagperiode	358.231	662.928
	<hr/>	<hr/>
<b>Totaal eigen vermogen</b>	<b>7.415.705</b>	<b>7.817.974</b>
Langlopende schulden		
Schulden aan bankiers	11.192.149	11.307.367
	<hr/>	<hr/>
<b>Totaal langlopende schulden</b>	<b>11.192.149</b>	<b>11.307.367</b>
Kortlopende schulden		
Schulden aan bankiers	230.436	227.833
Crediteuren	19.375	12.590
Belastingen	72.555	70.962
Overige schulden en overlopende passiva	184.533	160.438
	<hr/>	<hr/>
<b>Totaal kortlopende schulden</b>	<b>506.899</b>	<b>471.823</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>Totaal passiva</b>	<b>19.114.753</b>	<b>19.597.164</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

# WINST-EN-VERLIESREKENING

bedragen in euro's, geen accountantscontrole toegepast

	<u>Eerste halfjaar 2019</u>	<u>Eerste halfjaar 2018</u>
Bedrijfsopbrengsten		
Opbrengsten uit beleggingen		
Huuropbrengsten	756.466	754.641
	<hr/>	<hr/>
<b>Totaal bedrijfsopbrengsten</b>	<b>756.466</b>	<b>754.641</b>
Bedrijfslasten		
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	—88.560	—38.350
Beheerkosten en rentelasten	—181.889	—225.411
Afschrijving op beleggingen in onroerende zaken	—127.786	—127.786
	<hr/>	<hr/>
<b>Totaal bedrijfslasten</b>	<b>—398.235</b>	<b>—391.547</b>
<b>Resultaat</b>	<b>358.231</b>	<b>363.094</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

# KASSTROOMOVERZICHT

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

	<u>Eerste halfjaar 2019</u>	<u>Eerste halfjaar 2018</u>
<b>Kasstroom uit beleggingsactiviteiten</b>		
Resultaat	358.231	363.094
Afschrijving op beleggingen in onroerende zaken	127.786	127.786
Mutatie vorderingen	—56.968	—30.892
Mutatie kortlopende schulden	32.473	15.341
	<hr/>	<hr/>
	<b>461.522</b>	<b>475.329</b>
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>		
Terugbetaling commanditair kapitaal	—350.000	0
Contante uitkeringen	—410.500	—380.500
Aflossingen hypothecaire schulden	—112.615	—99.600
	<hr/>	<hr/>
	<b>—873.115</b>	<b>—480.100</b>
<b>Mutatie geldmiddelen</b>	<b>—411.593</b>	<b>—4.771</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
Geldmiddelen begin verslagperiode	820.991	427.860
Mutatie geldmiddelen	—411.593	—4.771
	<hr/>	<hr/>
<b>Geldmiddelen einde verslagperiode</b>	<b>409.398</b>	<b>423.089</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

# TOELICHTING

## Algemeen

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

## 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 verslagperiode	Totaal
Stand begin verslagperiode	9.200.000	2.182.046	—4.227.000	662.928	7.817.974
Resultaatbestemming voorafgaande verslagperiode	0	662.928	0	—662.928	0
Terugbetaling commanditair kapitaal	—350.000	0	0	0	—350.000
Contante uitkeringen	0	0	—410.500	0	—410.500
Resultaat na belastingen	0	0	0	358.231	358.231
<b>Stand einde verslagperiode</b>	<b>8.850.000</b>	<b>2.844.974</b>	<b>—4.637.500</b>	<b>358.231</b>	<b>7.415.705</b>

## 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 initiële hoofdsom van € 2.500.000, op balansdatum pro resto € 2.361.250, een looptijd van de lening tot 1 januari 2024, een aflossingsverplichting van € 47.640 per jaar en een renteafspraak met eveneens een looptijd tot 1 januari 2024 ter hoogte van 2,45% per jaar.

Ten behoeve van de aankoop van het winkelcentrum te Vlaardingen werden door Syntrus Achmea twee hypothecaire geldleningen verstrekt. Beide leningen hebben een initiële hoofdsom van € 3.750.000, op balansdatum pro resto € 3.539.000, een looptijd van de lening tot 1 januari 2024, een aflossingsverplichting van € 71.400 per jaar en een renteafspraak met eveneens een looptijd tot 1 januari 2024 ter hoogte van 2,45% per jaar.

In december 2018 verstrekte Syntrus Achmea een additionele geldlening met een initiële hoofdsom van € 2.000.000, op balansdatum pro resto € 1.983.335, een looptijd van de lening tot 1 januari 2024, een aflossingsverplichting van € 39.996 per jaar en een renteafspraak met eveneens een looptijd tot 1 januari 2024 ter hoogte van 2,51% per jaar. Bij gedeeltelijke dan wel algehele aflossing zal de Vennootschap een exitfee verschuldigd zijn gelijk aan 0,25% van het af te lossen bedrag.

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:

	Eerste halfjaar 2019	Geheel 2018
Stand hypothecaire geldleningen begin verslagperiode	11.535.200	9.734.400
Opname hypothecaire geldlening	0	2.000.000
Aflossing hypothecaire geldleningen	—112.615	—199.200
<b>Stand hypothecaire geldleningen einde verslagperiode</b>	<b>11.422.585</b>	<b>11.535.200</b>
Aflossingsverplichting hypothecaire geldleningen	—230.436	—227.833
<b>Langlopend deel van de hypothecaire geldleningen</b>	<b>11.192.149</b>	<b>11.307.367</b>

## Kortlopende schulden

Schulden aan bankiers

De post schulden aan bankiers bestaat uit de jaarlijkse aflossingsverplichting van de langlopende schulden. Er zijn geen hypothecaire geldleningen met een looptijd korter dan een jaar.

## Beheerkosten en rentelasten

De beheerkosten en rentelasten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	<b>Eerste halfjaar 2019</b>	<b>Eerste halfjaar 2018</b>
Saldo rentelasten	-141.369	-183.730
Vergoeding Beheerder	-32.996	-33.400
Vergoedingen Bewaarders	-1.000	-1.000
Overige bedrijfskosten	-6.524	-7.281
	<b><u>-181.889</u></b>	<b><u>-225.411</u></b>

## Niet in de balans opgenomen verplichtingen

Convenanten

Met Syntrus Achmea is het volgende convenant overeengekomen: de loan-to-value-ratio (LTV) van de portefeuille mag maximaal 65,0% zijn. Wanneer de LTV boven dit percentage uitkomt maar lager blijft dan 75%, wordt de jaarlijkse aflossingsverplichting verhoogd van 2,0% naar 2,5% van de initiële hoofdsom. Zodra het percentage uitkomt boven 75% dient er een eenmalige aflossing plaats te vinden van zodanige omvang dat de LTV weer daalt tot onder 75%.

Breedplaatvloeren

De Vennootschap heeft een bedrag van € 50.000 voorzien als bijdrage aan de oplossing van de problematiek rondom de breedplaatvloeren in het wijkwinkelcentrum te Vlaardingen. Het is niet onmogelijk dat in de toekomst een hogere bijdrage zal worden gevraagd. Thans kan nog niet worden berekend hoe groot een eventuele aanvullende bijdrage zal zijn.

## Overige gegevens

	<b><u>30-06-2019</u></b>	<b><u>31-12-2018</u></b>	<b><u>30-06-2018</u></b>
Aantal uitgegeven participaties ultimo verslagperiode (in stuks)	10.800	10.800	10.800
Intrinsieke waarde per participatie (in euro) ultimo verslagperiode	687	724	880



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*