

# Renpart Retail XIV C.V.

Halfjaarverslag 2022



**Renpart** Retail XIV C.V.

*Het vermogen om te renderen*



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

Halfjaarverslag 2022

**Renpart** Retail XIV C.V.  
Riouwstraat 191 C  
2585 HT Den Haag

Handelsregisternummer 57882045

[renpart.nl/rxiv](https://renpart.nl/rxiv)

# VERSLAG VAN DE BEHEREND VENNOOT

---

## Geachte Vennoot,

Hierbij bieden wij u het verslag aan over het eerste halfjaar van 2022.

Omdat de Commanditaire Vennoten rechtspersonen zijn, is ervoor gekozen de balans en winst-en-verliesrekening op te stellen op fiscale grondslagen.

De eerste jaarhelft van 2022 verliep tamelijk tumultueus en corona werd snel vergeten. De aandacht verlegde zich naar de stijgende energie- en voedselprijzen, dito inflatie- en rentecijfers, de uitbraak van de oorlog in Oekraïne, personeelstekorten, woningmarktproblemen, stikstofdiscussies en protesten tegen de overheid die probeerde alles in goede banen te leiden. Voor de Vennootschap had een en ander vooral tot gevolg dat in individuele gevallen afspraken werden gemaakt met huurders over demping van de huurprijsindexaties. Het beëindigen van de coronasteunmaatregelen heeft ertoe geleid dat met een enkele huurder betalingsafspraken moesten worden gemaakt over openstaande bedragen.

De werkzaamheden hebben zich gedurende de verslagperiode geconcentreerd op het beheer van de portefeuille. Daarbij hoefde gelukkig steeds minder aandacht te worden besteed aan ondernemers die door de corona-uitbraak in liquiditeitsproblemen waren gekomen. Bovendien werd bijzondere aandacht besteed aan de afronding van de verbouwing van de supermarkt te Pijnacker en aan de problematiek rond de breedplaatvloeren bij het wijkwinkelcentrum te Vlaardingen.

Het fiscale resultaat van de Vennootschap over de verslagperiode is uitgekomen op € 16.330. Uitgaande van commerciële grondslagen bedraagt het resultaat € 195.234. Omdat hierop niet behoefde te worden gecorrigeerd, beliep het operationeel resultaat eveneens € 195.234.

## Economische ontwikkelingen, inflatie en rente

*(Bronnen: website en publicaties van CPB)*

Na sterk herstel uit de coronacrisis valt de groei nu terug doordat inflatie de huishoudbestedingen onder druk zet. Het bbp groeit komend jaar nog licht door het expansieve overheidsbeleid en doordat de uitvoer op peil blijft. Als de energiecrisis niet verder escaleert, daalt de inflatie van 9,9% dit jaar naar 4,3% komend jaar. Ondanks de krappe arbeidsmarkt nemen de lonen opvallend weinig toe. De koopkracht gaat onderuit, voor de laagste inkomens komt de klap dankzij het tijdelijke beleid pas volgend jaar. De ontwikkeling van de koopkracht varieert sterk tussen huishoudens en over de tijd. De armoede neemt dit jaar en komend jaar toe, de stijging is nog groter wanneer wordt gecorrigeerd voor het feit dat energiekosten een relatief groot aandeel hebben in het basisbudget. De overheidsfinanciën vertonen een opvallend herstel door tijdelijke factoren; daarnaast drukt de inflatie de schuldquote. De onzekerheid over de economische ontwikkeling is nog altijd zeer groot.

De inflatie is in veel landen als gevolg van de coronapandemie en de oorlog in Oekraïne tot recordhoogtes gestegen. De coronagolven in 2020 en 2021 hebben een prijsopdrijvend effect in 2022. Dit komt door de naweeën in de verstoring van wereldwijde productie- en logistieke ketens. Tegelijkertijd gaat het economisch herstel gepaard met een aantrekkende vraag. Door deze stijging van de vraag naar goederen en diensten en een achterblijvend aanbod, stegen de prijzen. De oorlog in Oekraïne heeft de prijzen verder verhoogd. De energieprijs nam sterk toe en inmiddels stijgen ook de prijzen in andere categorieën, waaronder voedsel, meer dan normaal. Het grootste deel van de inflatie in Nederland komt door stijgende importprijzen.

De verwachting is dat de inflatie in 2023 zal dalen. De jaar-op-jaar-inflatie blijft in 2022 hoog. Zelfs als alle prijzen vanaf nu niet meer stijgen, komt de inflatie voor 2022 gemiddeld uit op 9,9%. Voor 2023 zal dit basiseffect veel geringer zijn. Voor het verdere verloop van de inflatie spelen zowel inflatoire als deflatoire effecten. Oplossing van de problematiek in de aanvoerketens en een einde aan de oorlog in Oekraïne werken deflatoir. Zolang het gasaanbod niet verder afneemt, is er geen reden om te verwachten dat energieprijzen

nog meer gaan stijgen, al zullen die naar verwachting niet meer terugkeren naar het niveau van voor 2020. Dit zal de inflatie ook drukken. Doorwerking van de hogere energieprijzen in de prijzen van consumptiegoederen en -diensten heeft juist een inflatoir effect. Lonen zullen naar verwachting stijgen gegeven de krappe arbeidsmarkt en de gematigde ontwikkeling van de lonen in het afgelopen decennium. Dit heeft ook een opwaarts effect op de inflatie.

Inflatie door importen verlaagt in eerste instantie de koopkracht, dat geldt niet voor looninflatie. Loonstijgingen kunnen inflatoir werken als deze worden doorberekend in productprijzen door de binnenlandse producenten. Stijgende prijzen ten gevolge van loonsverhogingen hollen de koopkracht niet uit: huishoudens betalen meer maar krijgen ook een hoger loon. Stijgende importprijzen maken ons echter collectief armer, doordat er meer betaald moet worden aan het buitenland. Dit geld komt niet terug bij de huishoudens en verlaagt hun koopkracht.

Toch wordt niet altijd negatief over inflatie gesproken. Een beetje inflatie is goed voor de economie. Inflatie is bovendien een deel van de oplossing voor schulden van overheden, bedrijven (waaronder vastgoedbeleggers) en huishoudens. Het vermindert namelijk niet alleen de reële waarde van tegoeden, maar ook die van schulden. Daarom stuurt de ECB op een inflatie van twee procent. Beleggen in vastgoed heeft in het verleden bewezen een goede bescherming te bieden tegen inflatie. Dit komt doordat in veel gevallen de prijzen van vastgoed stijgen als er sprake is van inflatie, omdat huurcontracten via indexering aan de officiële prijsinflatie gekoppeld zijn.

De rentetarieven vertonen al sinds de jaren tachtig een neerwaartse trend in de ontwikkelde economieën, waaronder het eurogebied. De reële tarieven (de reële rente is de voor inflatie gecorrigeerde rente) bevinden zich nu op een historisch laag niveau, veroorzaakt door structurele factoren zoals de stijgende levensverwachting en lagere productiviteitsgroei. Hoewel de nominale rente (de rente vóór inflatiecorrectie) recentelijk is gaan stijgen, geven de huidige projecties van de structurele factoren aan dat de reële rente op middellange tot lange termijn laag kan blijven. Een belangrijke implicatie daarvan is dat het vermogen van de monetaire autoriteiten wordt verminderd om de economie te stimuleren tijdens recessies. Dit zal ertoe leiden dat recessies trager herstellen en perioden van lage groei langer aanhouden.

## 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 5,1 jaar.

### Gevelrenovatie Pijnacker

In 2020 heeft huurder Plus Vastgoed onder meer werkzaamheden aan de gevels laten uitvoeren. Die zijn door de aannemer opgeleverd aan Plus maar de Vennootschap heeft de oplevering aan haar niet geaccepteerd wegens onvolkomenheden bij de technische uitvoering. In de eerste jaarhelft zijn voor rekening en risico van Plus maar onder toezien oog van de Vennootschap de herstelwerkzaamheden uitgevoerd. Ten tijde van het schrijven van dit verslag worden deze werkzaamheden naar tevredenheid van de Vennootschap afgerond.

### Breedplaatvloeren Vlaardingen

In de eerste jaarhelft van 2022 zijn de werkzaamheden aan de breedplaatvloeren verder uitgevoerd. In plukjes van twee of drie winkelunits wordt de bouwplanning naar tevredenheid van alle financieel betrokkenen (de Vennootschap, de woningcorporatie en de VvE namens de particuliere woningeigenaren) doorlopen.

Ondanks de ingrijpende werkzaamheden is de Vennootschap tevreden over het verloop van de uitvoering en de impact voor de huurders van de Vennootschap. Nagenoeg alle huurders konden gedurende de uitvoering van de werkzaamheden operationeel blijven in hun eigen winkel. Enkele huurders hebben gebruik gemaakt van de wisselwinkel omdat in die desbetreffende winkelunits de uitvoering van de werkzaamheden te ingrijpend was.

Conform planning werden voor de bouwvak alle kleinere winkelunits afgerond. Uiterlijk eind 2022 moeten de werkzaamheden geheel zijn afgerond. Als laatste zal in het derde en vierde kwartaal de supermarkt aan de beurt zijn. Met die huurder wordt eveneens intensief overlegd om de uitvoering af te stemmen op de mogelijkheden binnen de winkel zonder dat de supermarkt moet worden gesloten.

In totaal wordt uitgegaan van een investering van ruim € 1,3 miljoen nog te vermeerderen met eventuele compensatie voor huurders. Tot dusver heeft geen van de huurders compensatie ontvangen en konden individuele werkafspraken worden gemaakt. De Vennootschap is verantwoordelijk voor bijna de helft van de totale kosten. Vooralsnog werd het budget niet overschreden.

## Waardering van de portefeuille

De jaarrekening is 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 € 8.850.000 commanditair kapitaal in de Vennootschap ingebracht, verdeeld over 10.800 participaties. Tot balansdatum € 7.926.000 aan de Commanditaire Vennoten terugbetaald en uitgekeerd.

De pro resto hoofdsom van de hypothecaire financieringen van de Vennootschap beliep op balansdatum € 10.731.277, bestaande uit vier leningen verstrekt door RNHB B.V. te Utrecht.

De totale aflossingsverplichting bedraagt € 19.203 per maand. Alle leningen hebben op balansdatum een resterende juridische looptijd van achttien maanden. De renteaftspraken zijn vast en hebben looptijden die gelijk zijn aan de juridische looptijden van de leningen. Voor alle leningen geldt dat sprake is van een vaste rente. Het gewogen gemiddelde rentepercentage is 2,46% per jaar.

Aan de financier werden als zekerheid verstrekt een eerste recht van hypotheek op de onroerende zaken en een eerste recht van pand op de vorderingen en rechten uit de huurovereenkomsten.

Met de financier werd naast afspraken over looptijden, rente, aflossingen en zekerheden ook een convenant overeengekomen in de vorm van een loan-to-value ratio: een verhoudingsgetal tussen de pro resto hoofdsommen van alle geldleningen van de financier aan de Vennootschap, gedeeld door de door de financier vastgestelde waarde van alle onderpanden die door de Vennootschap ten gunste van de financier zijn ondergezet, uitgedrukt als een percentage. De loan-to-value ratio dient doorlopend niet meer dan 65% te bedragen. Wanneer de loan-to-value ratio boven dit percentage uitkomt, maar lager blijft dan 75%, dan wordt de jaarlijkse aflossingsverplichting verhoogd van 2% naar 2,5% van de hoofdsom. Zodra de loan-to-value ratio uitkomt boven 75% dient er een eenmalige aflossing plaats te vinden zodat deze ratio weer daalt tot onder 75%. De loan-to-value ratio beliep op balansdatum op portefeuilleniveau 40,5% waarmee ruimschoots aan de gestelde voorwaarde werd voldaan.

De rentelasten over de verslagperiode bedroegen € 134.475, wat licht lager is dan de rentelasten van € 136.308 over dezelfde verslagperiode vorig jaar. Door reguliere aflossingen zullen de rentelasten over het tweede halfjaar van 2022 licht dalen ten opzichte van het eerste halfjaar.

Hierna is een overzicht van de lopende financieringen opgenomen:

Leningnummer	Hoofdsom 30-06-2022	Jaarlijkse aflossing	Expiratie- datum lening	Expiratie- datum rente	Rente- basis	Rente %
606219-1	3.324.800	71.400	01-01-2024	01-01-2024	vast	2,45%
606219-2	3.324.800	71.400	01-01-2024	01-01-2024	vast	2,45%
606235-1	2.218.330	47.640	01-01-2024	01-01-2024	vast	2,45%
606644-1	1.863.347	39.996	01-01-2024	01-01-2024	vast	2,51%
<b>Totaal</b>	<b>10.731.277</b>	<b>230.436</b>				<b>2,46%</b>

## Uitkeringen

Gedurende de verslagperiode werden twee reguliere kwartaaluitkeringen aan de Commanditaire Vennoten gedaan van respectievelijk € 125.000 en € 160.000, met een totaalbedrag van € 285.000. Aan de Beherend Vennoot werd € 500 uitgekeerd.

## 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 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 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)). Naast de beschreven risico's kunnen ook andere risico's van invloed zijn op de waarde van de participaties in het kapitaal van de Vennootschap.

## 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 is geïnvesteerd als de locaties zijn stabiel. Voor wat betreft de inkomstenkant van de Vennootschap zijn er dan ook geen grote zorgen. De portefeuille is volledig verhuurd. Gezien de samenstelling van de portefeuille van de Vennootschap die voor een substantieel deel uit supermarkten bestaat en de gewogen gemiddelde looptijd van de huurcontracten, wordt de toekomst van de Vennootschap met vertrouwen tegemoet gezien. De marktontwikkelingen ten aanzien van inflatie en rente kunnen echter roet in het eten gooien.

In de tweede jaarhelft van 2022 zullen de werkzaamheden zich met name richten op huurderstevredenheid. Dit houdt in dat intensief contact wordt onderhouden met de huurders zodat kan worden ingespeeld op behoeften en ontwikkelingen.

Op het vlak van technisch beheer wordt vooral gewerkt aan de afronding van de versterking van de breedplaatvloeren te Vlaardingen. Naar verwachting worden deze werkzaamheden in 2022 geheel afgerond.

Den Haag, 23 augustus 2022

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 2022</u>	<u>31 december 2021</u>
<b>Activa</b>		
Beleggingen		
Onroerende zaken	17.524.806	17.703.710
	<hr/>	<hr/>
<b>Totaal beleggingen</b>	<b>17.524.806</b>	<b>17.703.710</b>
Vorderingen		
Debiteuren	16.043	18.133
Overige vorderingen en overlopende activa	103.682	36.780
	<hr/>	<hr/>
<b>Totaal vorderingen</b>	<b>119.725</b>	<b>54.913</b>
Overige activa		
Vlottende activa		
Liquide middelen	871.207	1.024.813
	<hr/>	<hr/>
<b>Totaal overige activa</b>	<b>871.207</b>	<b>1.024.813</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>Totaal activa</b>	<b>18.515.738</b>	<b>18.783.436</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

# BALANS

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

	<u>30 juni 2022</u>	<u>31 december 2021</u>
<b>Passiva</b>		
Eigen vermogen		
Commanditair kapitaal	8.850.000	8.850.000
Overige reserves	4.452.844	4.187.477
Cumulatieve uitkeringen	—5.985.500	—5.700.000
Resultaat verslagperiode	16.330	265.367
	<hr/>	<hr/>
<b>Totaal eigen vermogen</b>	<b>7.333.674</b>	<b>7.602.844</b>
Langlopende schulden		
Schulden aan financiers	10.500.841	10.616.059
	<hr/>	<hr/>
<b>Totaal langlopende schulden</b>	<b>10.500.841</b>	<b>10.616.059</b>
Kortlopende schulden		
Schulden aan financiers	230.436	230.436
Crediteuren	6.820	33.894
Belastingen	76.951	38.436
Overige schulden en overlopende passiva	367.016	261.767
	<hr/>	<hr/>
<b>Totaal kortlopende schulden</b>	<b>681.223</b>	<b>564.533</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>Totaal passiva</b>	<b>18.515.738</b>	<b>18.783.436</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

# WINST-EN-VERLIESREKENING

bedragen in euro's, geen accountantscontrole toegepast

	<u>Eerste halfjaar 2022</u>	<u>Eerste halfjaar 2021</u>
Bedrijfsopbrengsten		
Opbrengsten uit beleggingen		
Huuropbrengsten	764.768	713.128
	<hr/>	<hr/>
<b>Totaal bedrijfsopbrengsten</b>	<b>764.768</b>	<b>713.128</b>
Bedrijfslasten		
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	—391.181	—83.411
Beheerkosten en rentelasten	—178.353	—183.468
Afschrijving op beleggingen in onroerende zaken	—178.904	—217.298
	<hr/>	<hr/>
<b>Totaal bedrijfslasten</b>	<b>—748.438</b>	<b>—484.177</b>
<b>Resultaat</b>	<b>16.330</b>	<b>228.951</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

# KASSTROOMOVERZICHT

opgesteld volgens de indirecte methode, bedragen in euro's

	<u>Eerste halfjaar 2022</u>	<u>Eerste halfjaar 2021</u>
<b>Kasstroom uit beleggingsactiviteiten</b>		
Resultaat	16.330	228.951
Afschrijving op beleggingen in onroerende zaken	178.904	217.298
Mutatie vorderingen	—64.812	—83.680
Mutatie kortlopende schulden (exclusief hypothecaire schulden)	116.690	67.227
	<hr/>	<hr/>
	<b>247.112</b>	<b>429.796</b>
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>		
Contante uitkeringen	—285.500	—500
Aflossingen hypothecaire schulden	—115.218	—115.218
	<hr/>	<hr/>
	<b>—400.718</b>	<b>—115.718</b>
<b>Mutatie geldmiddelen</b>	<b>—153.606</b>	<b>314.078</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
Geldmiddelen begin verslagperiode	1.024.813	530.956
Mutatie geldmiddelen	—153.606	314.078
	<hr/>	<hr/>
<b>Geldmiddelen einde verslagperiode (banktegoeden)</b>	<b>871.207</b>	<b>845.034</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

# TOELICHTING

## Algemeen

Renpart Retail XIV C.V. is een commanditaire vennootschap naar Nederlands recht, is gevestigd te Den Haag en houdt kantoor aan het adres: Riouwstraat 191 C te 2585 HT Den Haag. De Vennootschap is ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 57882045.

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

Alle bedragen in deze jaarrekening luiden in euro's. Alle bedragen zijn afgerond op hele euro's, wat kan leiden tot geringe afrondingsverschillen.

## 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 verslagperiode	Totaal
Stand begin verslagperiode	8.850.000	4.187.477	—5.700.000	265.367	7.602.844
Resultaatbestemming voorafgaande verslagperiode	0	265.367	0	—265.367	0
Uitkeringen verslagperiode	0	0	—285.500	0	—285.500
Resultaat na belastingen	0	0	0	16.330	16.330
<b>Stand einde verslagperiode</b>	<b>8.850.000</b>	<b>4.452.844</b>	<b>—5.985.500</b>	<b>16.330</b>	<b>7.333.674</b>

## Langlopende schulden

### Schulden aan financiers

Door RNHB B.V. werden vier hypothecaire geldleningen verstrekt. Alle onroerende zaken en de huurinkomsten daaruit gelden als onderpand voor alle leningen.

1. Een geldlening met nummer 606219-1 (oorspronkelijk doel: aankoop winkelcentrum te Vlaardingen), op balansdatum pro resto groot € 3.324.800, een looptijd van de lening tot 1 januari 2024 en een renteafspraak met eveneens een looptijd tot 1 januari 2024 ter hoogte van 2,45% vast. Op de lening wordt € 5.950 per maand afgelost.
2. Een geldlening met nummer 606219-2 (oorspronkelijk doel: aankoop winkelcentrum te Vlaardingen), op balansdatum pro resto groot € 3.324.800, een looptijd van de lening tot 1 januari 2024 en een renteafspraak met eveneens een looptijd tot 1 januari 2024 ter hoogte van 2,45% vast. Op de lening wordt € 5.950 per maand afgelost.
3. Een geldlening met nummer 606235-1 (oorspronkelijk doel: aankoop supermarkt te Pijnacker), op balansdatum pro resto groot € 2.218.330, een looptijd van de lening tot 1 januari 2024 en een renteafspraak met eveneens een looptijd tot 1 januari 2024 ter hoogte van 2,45% vast. Op de lening wordt € 3.970 per maand afgelost.

4. Een geldlening met nummer 606644-1 (oorspronkelijk doel: terugbetaling kapitaal), op balansdatum pro resto groot € 1.863.347, een looptijd van de lening tot 1 januari 2024 en een renteafspraak met eveneens een looptijd tot 1 januari 2024 ter hoogte van 2,51%. Bij gedeeltelijke dan wel algehele aflossing zal de Vennootschap een exit fee verschuldigd zijn gelijk aan 0,25% van het af te lossen bedrag. Op deze lening wordt € 3.333 per maand afgelost.

Aan RNHB B.V. werden als zekerheid verstrekt een eerste recht van hypotheek op de onroerende zaken en een eerste recht van pand op de huurvorderingen.

De hypothecaire leningen hebben een 'non-recourse' karakter, wat betekent dat slechts de onroerende zaken en de inkomsten daaruit als zekerheid dienen voor de financier. 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:

	<b>Eerste halfjaar 2022</b>	<b>Geheel 2021</b>
Stand hypothecaire geldleningen begin verslagperiode	10.846.495	11.076.931
Aflossing hypothecaire geldleningen	—115.218	—230.436
<b>Stand hypothecaire geldleningen einde verslagperiode</b>	<b>10.731.277</b>	<b>10.846.495</b>
Aflossingsverplichting hypothecaire geldleningen	—230.436	—230.436
<b>Langlopend deel van de hypothecaire geldleningen</b>	<b>10.500.841</b>	<b>10.616.059</b>

## Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

### Convenanten

Met RNHB B.V. werd naast afspraken over looptijden, rente, aflossingen en zekerheden ook een covenant overeengekomen in de vorm van een loan-to-value ratio: een verhoudingsgetal tussen de pro resto hoofdsommen van alle geldleningen van de financier aan de Vennootschap, gedeeld door de door de financier vastgestelde waarde van alle onderpanden die door de Vennootschap ten gunste van de financier zijn ondergezet, uitgedrukt als een percentage. De loan-to-value ratio dient doorlopend niet meer dan 65% te bedragen. Wanneer de loan-to-value ratio boven dit percentage uitkomt, maar lager blijft dan 75%, dan wordt de jaarlijkse aflossingsverplichting verhoogd van 2% naar 2,5% van de hoofdsom. Zodra de loan-to-value ratio uitkomt boven 75% dient er een eenmalige aflossing plaats te vinden zodat deze ratio weer daalt tot onder 75%.

### Breedplaatvloeren Vlaardingen

Het aandeel van de Vennootschap in de totale projectkosten bedraagt 49%. In de vaststellingsovereenkomst werden de totale projectkosten geraamd op € 1,3 miljoen waarvan bijna € 650.000 voor rekening van de Vennootschap komt. Van deze kosten werd tot en met de verslagperiode een bedrag van circa € 392.500 in de cijfers verantwoord.

### Prestatievergoeding Beheerder

De Vennootschap heeft een prestatievergoedingsverplichting aan de Beheerder gelijk aan 12,5% van het bruto verkoopresultaat bij vervreemding van de tot het vermogen van de Vennootschap behorende (register)goederen, als en voor zover er sprake is van een positief brutoverkoopresultaat van bedoelde (register)goederen. De prestatievergoeding zal aan de Beheerder worden voldaan binnen vier weken na vervreemding van de (register)goederen. De omvang van deze verplichting wordt ultimo verslagperiode berekend op € 745.018 (ultimo 2021: € 745.018).

## Overige gegevens

	<u>30-06-2022</u>	<u>31-12-2021</u>	<u>30-06-2021</u>
Aantal uitgegeven participaties ultimo verslagperiode (in stuks)	10.800	10.800	10.800
Intrinsieke waarde per participatie (in euro) ultimo verslagperiode	679	704	701







Renpart Retail XIV C.V.  
Riouwstraat 191 C  
Postbus 85523  
2508 CE Den Haag  
telefoon 070 - 3180055  
e-mail [vastgoed@renpart.nl](mailto:vastgoed@renpart.nl)  
internet [renpart.nl/rrxiv](http://renpart.nl/rrxiv)



**Renpart** Retail XIV C.V.

*Het vermogen om te renderen*