

# Renpart Retail XIV C.V.

Halfjaarverslag 2024



**Renpart** Retail XIV C.V.

*Het vermogen om te renderen*



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

Halfjaarverslag 2024

**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 2024.

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

De werkzaamheden hebben zich gedurende de verslagperiode geconcentreerd op het beheer van de portefeuille.

Het fiscale resultaat van de Vennootschap over de verslagperiode is uitgekomen op € 256.235. Uitgaande van commerciële grondslagen bedroeg het resultaat € 2.602.428, wat na correctie voor herwaarderingen en mutatie van de voorziening prestatievergoeding leidde tot een operationeel resultaat van € 546.177.

## Economische ontwikkelingen

*(Bronnen: websites en publicaties van het Centraal Plan Bureau (CPB) en het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS))*

De komende jaren normaliseert de economische groei, na een turbulente periode. De economie groeide hard na de coronacrisis, wat niet alleen leidde tot oververhitting in aanvoerketens die toch al verstoord waren, maar ook tot historische krapte op de arbeidsmarkt. De oorlog in Oekraïne ging gepaard met een energiecrisis en een forse stijging van voedselprijzen. Onder druk van de mondiaal opgelopen inflatie en de reactie daarop van centrale banken koelde de economie in 2023 wat af, maar de arbeidsmarkt bleef zeer krap. Vanwege stijgende reële lonen en omdat de overheid ook onder het nieuwe kabinet expansief beleid lijkt te blijven voeren, is de verwachting dat de bbp-groei in 2024 en 2025 weer aantrekt.

De inflatie is na de daling gedurende de tweede jaarhelft van 2023 weer aan de hoge kant. De consumentenprijsindex (CPI) bereikte over oktober 2023 een dieptepunt van  $-0,4\%$  en steeg sindsdien flink. De CPI was over juni 2024  $3,2\%$  procent hoger dan een jaar eerder. De Europese Centrale Bank streeft naar een inflatiepercentage van  $2\%$  op de middellange termijn.

Naar verwachting herstelt de koopkracht zich stevig in 2024 dankzij de stijging van lonen en de daling van de inflatie. De inflatie daalt naar  $2,9\%$  in 2024, terwijl de lonen met  $6\%$  doorstijgen. De mediane koopkracht neemt hierdoor met  $2,7\%$  toe.

Dankzij de coronasteunmaatregelen bereikte het aantal uitgesproken faillissementen in augustus 2021 een laagterecord. Vanaf mei 2022 lag het aantal faillissementen onafgebroken hoger dan in dezelfde maand een jaar eerder. In het eerste halfjaar van 2024 zijn er  $40\%$  meer bedrijven failliet verklaard dan in dezelfde periode een jaar eerder.

## Portefeuille

De portefeuille van de Vennootschap bestaat uit een Action winkel te Amsterdam, drie C&A winkels te Harderwijk, Lisse en Vlissingen, een supermarkt te Pijnacker, een wijkwinkelcentrum te Vlaardingen en een gedeeltelijk leegstaande winkel te Vlaardingen. De gewogen gemiddelde resterende looptijd van de huurcontracten gemeten over de gehele portefeuille beliep op balansdatum  $4,4$  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 per saldo € 16.810.000 commanditair kapitaal in de Vennootschap hebben ingebracht, verdeeld over 10.800 participaties. Aan de Commanditaire Vennoten werd tot balansdatum op de participaties € 14.318.000 uitgekeerd.

De hypothecaire financiering van de portefeuille had einde verslagperiode de vorm van twee geldleningen, elk bij verstrekking in juni 2023 groot € 8.500.000, totaal € 17.000.000, en elk met een looptijd tot 1 juli 2028, verstrekt door ABN AMRO Bank N.V.

Voor beide leningen werd de omvang van de aflossingen afhankelijk gesteld van de hoogte van de loan-to-value-ratio (hierna: LtV): bij een LtV kleiner dan 45% is de lening aflossingsvrij; bij een LtV groter dan of gelijk aan 45% maar kleiner dan 50% belooft de aflossing € 42.500 per kwartaal (op jaarbasis 2% van de oorspronkelijke hoofdsom); bij een LtV groter dan of gelijk aan 50% maar kleiner dan 55% belooft de aflossing € 63.750 per kwartaal (op jaarbasis 3% van de oorspronkelijke hoofdsom); bij een LtV groter dan of gelijk aan 55% belooft de aflossing € 85.000 per kwartaal (op jaarbasis 4% van de oorspronkelijke hoofdsom); bij een LtV groter dan of gelijk aan 60% dient extra te worden terugbetaald aan de bank uit de vrije kastroom totdat de LtV kleiner is dan 60% (*cash sweep*); bij een LtV groter dan of gelijk aan 65% is sprake van *default* en is de lening opeisbaar.

De vaste renteafspraak voor de lening met nummer 10.78.61.690 liep tot 1 juli 2024 tegen een tarief van 5,78% per jaar. Vanaf die datum tot 1 juli 2025 werd een tarief overeengekomen van 5,35% per jaar.

De vaste renteafspraak voor de lening met nummer 10.78.61.704 loopt tot 1 juli 2026 tegen een tarief van 5,59% per jaar.

Aan ABN AMRO Bank N.V. 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 ABN AMRO Bank N.V. werden naast bovengenoemde afspraken ook convenanten overeengekomen.

- Loan-to-value ratio: een verhoudingsgetal tussen de pro resto hoofdsommen van alle geldleningen van de bank aan de Vennootschap, gedeeld door de door de bank vastgestelde waarde van alle onderpanden die door de Vennootschap ten gunste van de bank zijn ondergezet, uitgedrukt als een percentage. De loan-to-value-ratio is maatgevend voor de hoogte van de aflossingen, zoals hiervoor beschreven, maar mag nimmer meer dan 65% belopen.

De loan-to-value ratio beliep op balansdatum 43,9% (ultimo 2023: 46,7%) waarmee ruimschoots aan de gestelde voorwaarde werd voldaan.

- Debt service coverage ratio: een verhoudingsgetal tussen de nettohuuropbrengsten verminderd met de exploitatie- en eigenaarslasten op jaarbasis van alle onderpanden die door de Vennootschap ten gunste van de bank zijn ondergezet, gedeeld door de som van de bruto betaalde rente en reguliere terugbetalingsverplichtingen. De debt service coverage ratio dient doorlopend niet minder dan 1,2 te bedragen. Als de debt service coverage ratio gelijk aan of kleiner dan 1,4 is, maar niet kleiner dan 1,2, dan moet extra worden afgelost op de leningen totdat de debt service coverage ratio weer groter is dan 1,4.

De debt service coverage ratio beliep over de verslagperiode 2,1 (geheel 2023: 2,7) waarmee aan de gestelde voorwaarde werd voldaan.

Omdat ABN AMRO Bank N.V. het streven heeft de onderpanden uit haar leningenportefeuille in het jaar 2030 allemaal naar een energielabel A te hebben gebracht, moet de Vennootschap voor 2025 een plan van aanpak aanleveren en de maatregelen uit dat plan moeten dan voor 2030 zijn uitgevoerd.

De hypothecaire rentelasten over de verslagperiode bedroegen € 488.594 ten opzichte van € 201.915 over de vergelijkbare verslagperiode in het voorafgaande boekjaar. Het verschil wordt verklaard door het hogere rentetarief van de nieuwe financiering.

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.

De Beherend Vennoot adviseert de Commanditaire Vennoten te overwegen het rendement op het aan de Vennootschap beschikbaar gestelde eigen vermogen te verbeteren door de portefeuille uit te breiden. Een loan-to-value ratio van 55% lijkt prudent voor de soort vastgoed waarin de Vennootschap belegt, mits de betaalbaarheid van de schuld (rente en aflossingen) kan worden gewaarborgd.

Hierna is een overzicht van de lopende financiering opgenomen per balansdatum:

Leningnummer	Hoofdsom 30-06-2024	Jaarlijkse aflossing	Expiratie- datum lening	Expiratie- datum rente	Rente- basis	Rente %
10.78.61.690	8.500.000	0	01-07-2028	01-07-2025	vast	5,35%
10.78.61.704	8.500.000	0	01-07-2028	01-07-2026	vast	5,59%
<b>Totaal</b>	<b>17.000.000</b>	<b>0</b>				<b>5,47%</b>

## Uitkeringen

Gedurende de verslagperiode werden door Renpart Retail XIV C.V. twee reguliere kwartaaluitkeringen aan de Commanditaire Vennoten gedaan van respectievelijk € 250.000 en € 270.000, met een totaalbedrag van € 520.000. Aan de Beherend Vennoot Renpart Retail XIV Beheer B.V. 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 bezettingsgraad op portefeuilleniveau is goed. Gezien de samenstelling van de portefeuille van de Vennootschap en de gewogen gemiddelde looptijd van de huurcontracten, wordt de toekomst van de Vennootschap met vertrouwen tegemoet gezien.

In de tweede jaarhelft van 2024 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.

Den Haag, 23 juli 2024

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 2024</u>	<u>31 december 2023</u>
<b>Activa</b>		
Beleggingen		
Onroerende zaken	27.897.213	28.187.155
	<hr/>	<hr/>
<b>Totaal beleggingen</b>	<b>27.897.213</b>	<b>28.187.155</b>
Vorderingen		
Debiteuren	13.984	14.258
Overige vorderingen en overlopende activa	98.627	15.671
	<hr/>	<hr/>
<b>Totaal vorderingen</b>	<b>112.611</b>	<b>29.929</b>
Overige activa		
Vlottende activa		
Liquide middelen	1.061.038	1.442.731
	<hr/>	<hr/>
<b>Totaal overige activa</b>	<b>1.061.038</b>	<b>1.442.731</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>Totaal activa</b>	<b>29.070.862</b>	<b>29.659.815</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>



# BALANS

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

	<u>30 juni 2024</u>	<u>31 december 2023</u>
<b>Passiva</b>		
Eigen vermogen		
Commanditair kapitaal	16.810.000	16.810.000
Overige reserves	8.472.621	8.126.115
Cumulatieve uitkeringen	-14.340.000	-13.819.500
Resultaat verslagperiode	256.235	346.505
	<hr/>	<hr/>
<b>Totaal eigen vermogen</b>	<b>11.198.856</b>	<b>11.463.120</b>
Langlopende schulden		
Schulden aan bankiers	17.000.000	16.745.000
	<hr/>	<hr/>
<b>Totaal langlopende schulden</b>	<b>17.000.000</b>	<b>16.745.000</b>
Kortlopende schulden		
Schulden aan bankiers	0	255.000
Crediteuren	27.214	448.277
Belastingen	119.401	39.901
Overige schulden en overlopende passiva	725.391	708.517
	<hr/>	<hr/>
<b>Totaal kortlopende schulden</b>	<b>872.006</b>	<b>1.451.695</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>Totaal passiva</b>	<b>29.070.862</b>	<b>29.659.815</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

# WINST-EN-VERLIESREKENING

---

bedragen in euro's, geen accountantscontrole toegepast

	<u>Eerste halfjaar 2024</u>	<u>Eerste halfjaar 2023</u>
Bedrijfsopbrengsten		
Opbrengsten uit beleggingen		
Huuropbrengsten	1.259.337	1.301.906
	<hr/>	<hr/>
<b>Totaal bedrijfsopbrengsten</b>	<b>1.259.337</b>	<b>1.301.906</b>
Bedrijfslasten		
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	—160.650	—377.493
Beheerkosten en rentelasten	—552.510	—363.935
Afschrijving op beleggingen in onroerende zaken	—289.942	—386.742
	<hr/>	<hr/>
<b>Totaal bedrijfslasten</b>	<b>—1.003.102</b>	<b>—1.128.170</b>
<b>Resultaat</b>	<b>256.235</b>	<b>173.736</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

# KASSTROOMOVERZICHT

opgesteld volgens de indirecte methode, bedragen in euro's

	<u>Eerste halfjaar 2024</u>	<u>Eerste halfjaar 2023</u>
<b>Kasstroom uit beleggingsactiviteiten</b>		
Resultaat	256.235	173.736
Afschrijving op beleggingen in onroerende zaken	289.942	386.742
Mutatie vorderingen	—82.682	—509.426
Mutatie kortlopende schulden (exclusief hypothecaire schulden)	—324.688	260.687
	<hr/>	<hr/>
	<b>138.807</b>	<b>311.739</b>
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>		
Contante uitkeringen	—520.500	—619.000
Aflossingen hypothecaire schulden (regulier)	0	—273.213
Aflossingen hypothecaire schulden (herfinanciering)	0	—17.028.781
Opname hypothecaire schulden	0	17.000.000
	<hr/>	<hr/>
	<b>—520.500</b>	<b>—920.994</b>
<b>Mutatie geldmiddelen</b>	<b>—381.693</b>	<b>—609.255</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
Geldmiddelen begin verslagperiode	1.442.731	784.843
Samensmelting met Renpart Retail XIII C.V.	0	573.617
Mutatie geldmiddelen	—381.693	—609.255
	<hr/>	<hr/>
<b>Geldmiddelen einde verslagperiode (banktegoeden)</b>	<b>1.061.038</b>	<b>749.205</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 de 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:

	<b>Commanditair kapitaal</b>	<b>Overige reserves</b>	<b>Cumulatieve uitkeringen</b>	<b>Resultaat verslagperiode</b>	<b>Totaal</b>
Stand begin verslagperiode	16.810.000	8.126.115	—13.819.500	346.505	11.463.120
Resultaatbestemming voorafgaande verslagperiode	0	346.505	0	—346.505	0
Uitkeringen verslagperiode	0	0	—520.500	0	—520.500
Resultaat na belastingen	0	0	0	256.235	256.235
<b>Stand einde verslagperiode</b>	<b>16.810.000</b>	<b>8.472.621</b>	<b>—14.340.000</b>	<b>256.235</b>	<b>11.198.856</b>

## Langlopende schulden

### Schulden aan bankiers

De hypothecaire financiering van de portefeuille had einde verslagperiode de vorm van twee geldleningen, elk bij verstrekking in juni 2023 groot € 8.500.000, totaal € 17.000.000, en elk met een looptijd tot 1 juli 2028, verstrekt door ABN AMRO Bank N.V.

Voor beide leningen werd de omvang van de aflossingen afhankelijk gesteld van de hoogte van de loan-to-value-ratio (hierna LtV): bij een LtV kleiner dan 45% is de lening aflossingsvrij; bij een LtV groter dan of gelijk aan 45% maar kleiner dan 50% beloopt de aflossing € 42.500 per kwartaal (op jaarbasis 2% van de oorspronkelijke hoofdsom); bij een LtV groter dan of gelijk aan 50% maar kleiner dan 55% beloopt de aflossing € 63.750 per kwartaal (op jaarbasis 3% van de oorspronkelijke hoofdsom); bij een LtV groter dan of gelijk aan 55% beloopt de aflossing € 85.000 per kwartaal (op jaarbasis 4% van de oorspronkelijke hoofdsom); bij een LtV groter dan of gelijk aan 60% dient extra te worden terugbetaald aan de bank uit de vrije kasstroom totdat de LtV kleiner is dan 60% (*cash sweep*); bij een LtV groter dan of gelijk aan 65% is sprake van *default* en is de lening opeisbaar.

De vaste renteafspraak voor de lening met nummer 10.78.61.690 liep tot 1 juli 2024 tegen een tarief van 5,78% per jaar. Vanaf die datum tot 1 juli 2025 werd een tarief overeengekomen van 5,35% per jaar.

De vaste renteaftpraak voor de lening met nummer 10.78.61.704 loopt tot 1 juli 2026 tegen een tarief van 5,59% per jaar.

Aan ABN AMRO Bank N.V. 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 ABN AMRO Bank N.V. werden naast bovengenoemde afspraken ook convenanten overeengekomen.

- Loan-to-value ratio: een verhoudingsgetal tussen de pro resto hoofdsommen van alle geldleningen van de bank aan de Vennootschap, gedeeld door de door de bank vastgestelde waarde van alle onderpanden die door de Vennootschap ten gunste van de bank zijn ondergezet, uitgedrukt als een percentage. De loan-to-value-ratio is maatgevend voor de hoogte van de aflossingen, zoals hiervoor beschreven, maar mag nimmer meer dan 65% belopen.

De loan-to-value ratio beliep op balansdatum 43,9% (ultimo 2023: 46,7%) waarmee ruimschoots aan de gestelde voorwaarde werd voldaan.

- Debt service coverage ratio: een verhoudingsgetal tussen de nettohuuropbrengsten verminderd met de exploitatie- en eigenaarslasten op jaarbasis van alle onderpanden die door de Vennootschap ten gunste van de bank zijn ondergezet, gedeeld door de som van de bruto betaalde rente en reguliere terugbetalingsverplichtingen. De debt service coverage ratio dient doorlopend niet minder dan 1,2 te bedragen. Als de debt service coverage ratio gelijk aan of kleiner dan 1,4 is, maar niet kleiner dan 1,2, dan moet extra worden afgelost op de leningen totdat de debt service coverage ratio weer groter is dan 1,4.

De debt service coverage ratio beliep over de verslagperiode 2,1 (geheel 2023: 2,7) waarmee aan de gestelde voorwaarde werd voldaan.

Omdat ABN AMRO Bank N.V. het streven heeft de onderpanden uit haar leningenportefeuille in het jaar 2030 allemaal naar een energielabel A te hebben gebracht, moet de Vennootschap voor 2025 een plan van aanpak aanleveren en de maatregelen uit dat plan moeten dan voor 2030 zijn uitgevoerd.

De hypothecaire rentelasten over de verslagperiode bedroegen € 488.594 ten opzichte van € 201.915 over de vergelijkbare verslagperiode in het voorafgaande boekjaar. Het verschil wordt verklaard door het hogere rentetarief van de nieuwe financiering.

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:

	<b>Eerste halfjaar 2024</b>	<b>Geheel 2023</b>
Stand hypothecaire geldleningen begin verslagperiode	17.000.000	10.616.059
Samensmelting met Renpart Retail XIII C.V.	0	6.685.935
Aflossing hypothecaire geldleningen (regulier)	0	-273.213
Aflossing hypothecaire geldleningen (herfinanciering)	0	-17.028.781
Opname hypothecaire geldleningen	0	17.000.000
<b>Stand hypothecaire geldleningen einde verslagperiode</b>	<b>17.000.000</b>	<b>17.000.000</b>
Aflossingsverplichting hypothecaire geldleningen	0	-255.000
<b>Langlopend deel van de hypothecaire geldleningen</b>	<b>17.000.000</b>	<b>16.745.000</b>

## Kortlopende schulden

Schulden aan bankiers

Er zijn geen hypothecaire schulden aan bankiers met een looptijd korter dan een jaar.

## Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

### Convenanten

Met ABN AMRO Bank N.V. werden naast afspraken over looptijden, rente, aflossingen en zekerheden ook convenanten overeengekomen. De debt service coverage ratio dient doorlopend niet minder dan 1,2 te bedragen. Als de debt service coverage ratio gelijk aan of kleiner dan 1,4 is, maar niet kleiner dan 1,2, dan moet extra worden afgelost op de leningen totdat de debt service coverage ratio weer groter is dan 1,4. De loan-to-value ratio mag nooit groter zijn dan 65%. Als de loan-to-value ratio gelijk aan of groter dan 60% is, maar niet groter dan 65%, dan moet extra worden afgelost op de leningen totdat de loan-to-value ratio weer kleiner is dan 60%.

### Erfpacht

Het object aan de Nieuwpoortstraat te Amsterdam staat niet op eigen grond; het eigendomsrecht is daar een recht van erfpacht. De canon is afgekocht tot en met 31 mei 2043.

### 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 werd ultimo verslagperiode berekend op € 854.752 (ultimo 2023: € 561.003).





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*