

Renpart Retail XIV C.V

Halfjaarverslag 2025



Renpart Retail XIV C.V.

Het vermogen om te renderen

Renpart Retail XIV C.V.

Halfjaarverslag 2025

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

Handelsregisternummer 57882045

renpart.nl/rxiv

VERSLAG VAN DE BEHEREND VENNOOT

Geachte Vennoot,

Hierbij bieden wij u het verslag aan over het eerste halfjaar van 2025.

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.

Het fiscale resultaat van de Vennootschap over de verslagperiode kwam uit op € 363.418. Uitgaande van commerciële grondslagen bedroeg het resultaat € 659.990, wat na correctie voor herwaarderings- en mutatie van de voorziening prestatievergoeding leidde tot een operationeel resultaat van € 659.990.

Economische ontwikkelingen

(Bronnen: websites en publicaties van Rabobank en het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS))

In het eerste halfjaar van 2025 vertoonde de Nederlandse economie een gematigde groei, gekenmerkt door een mix van herstel en structurele uitdagingen. Volgens het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) groeide het bruto binnenlands product (bbp) in het eerste kwartaal met 0,4% ten opzichte van het voorafgaande kwartaal. Deze groei werd vooral gedragen door overheidsconsumptie en een bescheiden toename van de huishoudelijke bestedingen.

De consumptie door huishoudens steeg licht, ondanks aanhoudende inflatie van rond de 3,6%. Dit werd mogelijk gemaakt door een sterke arbeidsmarkt en stijgende lonen, die in 2025 naar verwachting met 4,8% toenemen. De overheidsuitgaven bleven een stabiele groeifactor, met investeringen in zorg, infrastructuur en defensie. Daarentegen daalden de investeringen in vaste activa met 2,2%, vooral door een terugval in voertuiginvesteringen na belastingwijzigingen en strengere milieuzone-regels.

De export van goederen en diensten daalde met 0,8%, terwijl de import met 0,1% afnam. Hierdoor versmalde het handelsoverschot. Grote geopolitieke onzekerheden, waaronder de recent aangekondigde Amerikaanse importtarieven, zetten druk op de internationale handel en beïnvloedden de exportverwachtingen voor de rest van het jaar.

De werkloosheid bleef laag, rond de 3,8%, ondanks een lichte stijging door een groeiend arbeidsaanbod. Dankzij de loongroei en fiscale maatregelen verbeterde de koopkracht, wat de particuliere consumptie stimuleerde. Consumentenvertrouwen steeg licht na maanden van daling.

De overheid blijft inzetten op groene investeringen, waaronder windenergie en circulaire economie-initiatieven. Deze transitie draagt bij aan economische groei en versterkt Nederland als innovatief centrum binnen Europa.

Kortom, het eerste halfjaar van 2025 kenmerkte zich door bescheiden economische groei, gestuwd door overheidsuitgaven en een veerkrachtige arbeidsmarkt, maar geremd door dalende investeringen en export. De vooruitzichten blijven voorzichtig positief, met nadruk op duurzaamheid en aanzienlijke internationale onzekerheden.

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 3,8 jaar.

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 € 15.573.000 uitgekeerd.

De hypothecaire financiering van de portefeuille had einde verslagperiode de vorm van twee geldleningen, verstrekt door ABN AMRO Bank N.V. Een uitgebreide beschrijving van de financiering wordt gegeven in de toelichting op de balans onder het kopje Langlopende schulden.

Op 1 juli 2025 expireerde de vaste renteafspraak van een van de leningen. Er werd een nieuwe renteafspraak gemaakt.

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.

De hypothecaire lening heeft een 'non-recourse' karakter, wat betekent dat slechts de onroerende zaken en de inkomsten daaruit als zekerheid dienen voor de bankiers. Als gevolg hiervan kan de Commanditaire Vennoot niet worden verplicht om enige geldsom tot dekking van de schulden te storten.

Uitkeringen

Gedurende de verslagperiode werden twee reguliere kwartaaluitkeringen aan de Commanditaire Vennoten gedaan van € 340.000 elk, met een totaalbedrag van € 680.000. 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). 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.

Begin 2025 zijn wetswijzigingen van kracht geworden die van invloed zijn op bovengenoemde fiscale transparantie in die zin, dat de fiscale transparantie verdwijnt en de Vennootschap belastingplichtig wordt voor de heffing van vennootschapsbelasting. Omdat deze situatie ongewenst is, heeft de Beherend Vennoot gebruik gemaakt van overgangsrecht door in december 2024 het voornemen uit te spreken de C.V.-overeenkomst in 2025 dusdanig aan te passen, dat vervreemding van participaties in (het kapitaal van) de Vennootschap uitsluitend kan plaatsvinden aan de Vennootschap zelf. In het tweede halfjaar van 2025 zal aan dit voornemen uitvoering worden gegeven.

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 2025 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. Daarnaast zal actief worden onderzocht of de herontwikkeling van het object aan de Hoogstraat te Vlaardingen naar wonen kan worden gerealiseerd. De verkoop van het object te Lisse wordt opnieuw ter hand genomen. Ook wordt een actief incassobeleid gevoerd ter voorkoming van eventuele oplopende huurachterstanden.

Gezien de technische staat van de objecten in de portefeuille worden geen bijzonderheden verwacht ten aanzien van het technisch onderhoud behoudens de technische kwaliteit van het object aan de Hoogstraat te Vlaardingen. Voor de Hoogstraat zal actief worden ingezet op herontwikkeling naar wonen. De Vennootschap zal eveneens het verbeteren van de energielabels van de objecten aan de Hoogstraat te Vlaardingen en de Walstraat te Vlissingen laten onderzoeken.

Behoudens het maken van een nieuwe renteafspraak voor een van de geldleningen in juni 2026, hebben de financieringsafspraken een looptijd tot juli 2028. Bij een ongewijzigde portefeuille worden voorlopig geen activiteiten op dit gebied voorzien.

Den Haag, 22 juli 2025

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

	30 juni 2025	31 december 2024
Activa		
Beleggingen		
Onroerende zaken	27.310.698	27.607.270
Totaal beleggingen	27.310.698	27.607.270
Vorderingen		
Debiteuren	16.665	5.226
Overige vorderingen en overlopende activa	102.897	12.816
Totaal vorderingen	119.562	18.042
Overige activa		
Vlottende activa		
Liquide middelen	1.171.361	1.227.769
Totaal overige activa	1.171.361	1.227.769
Totaal activa	28.601.621	28.853.081

BALANS

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

	30 juni 2025	31 december 2024
Passiva		
Eigen vermogen		
Commanditair kapitaal	16.810.000	16.810.000
Overige reserves	9.073.661	8.472.621
Cumulatieve uitkeringen	—15.596.000	—14.915.500
Resultaat verslagperiode	363.418	601.040
Totaal eigen vermogen	10.651.079	10.968.161
Langlopende schulden		
Schulden aan bankiers	17.000.000	17.000.000
Totaal langlopende schulden	17.000.000	17.000.000
Kortlopende schulden		
Schulden aan bankiers	0	0
Crediteuren	67.232	43.942
Belastingen	131.181	132.481
Overige schulden en overlopende passiva	752.129	708.497
Totaal kortlopende schulden	950.542	884.920
Totaal passiva	28.601.621	28.853.081

WINST-EN-VERLIESREKENING

bedragen in euro's, geen accountantscontrole toegepast

	Eerste halfjaar 2025	Eerste halfjaar 2024
Bedrijfsopbrengsten		
Opbrengsten uit beleggingen		
Huuropbrengsten	1.346.440	1.259.337
Totaal bedrijfsopbrengsten	1.346.440	1.259.337
Bedrijfslasten		
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	—149.911	—160.650
Beheerkosten en rentelasten	—536.539	—552.510
Afschrijving op beleggingen in onroerende zaken	—296.572	—289.942
Totaal bedrijfslasten	—983.022	—1.003.102
Resultaat	363.418	256.235

KASSTROOMOVERZICHT

opgesteld volgens de indirecte methode, bedragen in euro's

	Eerste halfjaar 2025	Eerste halfjaar 2024
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten		
Resultaat	363.418	256.235
Afschrijving op beleggingen in onroerende zaken	296.572	289.942
Mutatie vorderingen	—101.520	—82.682
Mutatie kortlopende schulden (exclusief hypothecaire schulden)	65.622	—324.688
	624.092	138.807
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Contante uitkeringen	—680.500	—520.500
Aflossingen hypothecaire schulden	0	0
	—680.500	—520.500
Mutatie geldmiddelen	—56.408	—381.693
Geldmiddelen begin verslagperiode	1.227.769	1.442.731
Mutatie geldmiddelen	—56.408	—381.693
Geldmiddelen einde verslagperiode (banktegoeden)	1.171.361	1.061.038

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:

	Commanditair kapitaal	Overige reserves	Cumulatieve uitkeringen	Resultaat verslag- periode	Totaal
Stand begin verslagperiode	16.810.000	8.472.621	—14.915.500	601.040	10.968.161
Resultaatbestemming voorafgaande verslagperiode	0	601.040	0	—601.040	0
Uitkeringen verslagperiode	0	0	—680.500	0	—680.500
Resultaat verslagperiode	0	0	0	363.418	363.418
Stand einde verslagperiode	16.810.000	9.073.661	—15.596.000	363.418	10.651.079

Langlopende schulden

Schulden aan bankiers

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

Bij een loan-to-value-ratio groter dan of gelijk aan 55% beloopt de aflossing op elk van de leningen € 85.000 per kwartaal; bij een loan-to-value-ratio groter dan of gelijk aan 50% maar kleiner dan 55% beloopt de aflossing op elk van de leningen € 63.750 per kwartaal; bij een loan-to-value-ratio groter dan of gelijk aan 45% maar kleiner dan 50% beloopt de aflossing op elk van de leningen € 42.500 per kwartaal; bij een loan-to-value-ratio kleiner dan 45% zijn de leningen aflossingsvrij.

De vaste renteafspraak voor lening 1 liep vanaf 1 juli 2024 tot 1 juli 2025 tegen een tarief van 5,35% per jaar. Sinds 1 juli 2025 bedraagt het vaste rentetarief 4,18% per jaar voor de periode tot 1 juli 2028. De vaste renteafspraak voor lening 2 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.

- 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 op balansdatum 2,4 (ultimo 2024: 2,2), waarmee aan de gestelde voorwaarde werd voldaan.
- 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%. De loan-to-value ratio beliep op balansdatum 44,3% (ultimo 2024: 44,3%) waarmee aan de gestelde voorwaarde werd voldaan.

De hypothecaire rentelasten over de verslagperiode bedroegen € 467.533 ten opzichte van € 488.594 over de vergelijkbare verslagperiode in het voorafgaande boekjaar. Het verschil wordt verklaard door een lager rentarief voor leningdeel 1 ten opzichte van de vergelijkende periode.

Het verloop van de hypothecaire geldleningen was als volgt:

	Eerste halfjaar 2025	Geheel 2024
Stand hypothecaire geldleningen begin verslagperiode	17.000.000	17.000.000
Aflossing hypothecaire geldleningen	0	0
Stand hypothecaire geldleningen einde verslagperiode	17.000.000	17.000.000
Aflossingsverplichting hypothecaire geldleningen	0	0
Kortlopend deel van de hypothecaire geldleningen	0	0
Langlopend deel van de hypothecaire geldleningen	17.000.000	17.000.000

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:

- 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 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%.
- Debt service coverage ratio: een verhoudingsgetal tussen de totale jaarlijkse huurinkomsten verminderd met de exploitatie- en eigenaarslasten, gedeeld door de som van de aan de bank betaalde rente en (reguliere) aflossingen, uitgedrukt als een percentage. 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.

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 € 917.878 (ultimo voorafgaande verslagperiode: € 917.878).



Renpart Retail XIV C.V.
Riouwstraat 191 C
Postbus 85523
2508 CE Den Haag
telefoon 070 - 3180055
e-mail vastgoed@renpart.nl
internet renpart.nl/rxiv



Renpart Retail XIV C.V.

Het vermogen om te renderen