

# Renpart Retail XIII C.V.

Halfjaarverslag 2022



**Renpart** Retail XIII C.V.

*Het vermogen om te renderen*



# **Renpart** Retail XIII C.V.

Halfjaarverslag 2022

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

Handelsregisternummer 56131259

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

# 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 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 van de Vennootschap hebben zich gedurende de verslagperiode geconcentreerd op het beheer van de portefeuille die bestaat uit vier C&A-winkels en een Action-vestiging.

Het fiscale resultaat van de Vennootschap over de verslagperiode is uitgekomen op € 127.095. Uitgaande van commerciële grondslagen bedroeg het resultaat € 363.907. Omdat hierop niet behoefde te worden gecorrigeerd, beliep het operationeel resultaat eveneens € 363.907.

## 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 energieprijzen 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 vier C&A winkels te Harderwijk, Lisse, Vlaarding en Vlissingen en een Action winkel te Amsterdam.

De gewogen gemiddelde resterende looptijd van de huurcontracten gemeten over de gehele portefeuille belooft op balansdatum 3,4 jaar.

## 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

Tot de Vennootschap zijn twee Commanditaire Vennoten toegetreden. Door de Commanditaire Vennoten is per saldo € 7.960.000 commanditair kapitaal in de Vennootschap ingebracht, verdeeld over 7.840 participaties. Tot balansdatum werd € 7.335.000 aan de Commanditaire Vennoten terugbetaald en uitgekeerd.

De hypothecaire financiering van de portefeuille heeft ultimo verslagperiode de vorm van twee leningen en wordt verstrekt door ABN AMRO Bank N.V. Alle onroerende zaken en de huurinkomsten daaruit gelden als onderpand voor alle leningen.

De totale aflossingsverplichting van de door ABN AMRO Bank verstrekte financieringen bedraagt € 78.998 per kwartaal. Als gevolg van het leegkomen van het object te Vlaardingen zal de aflossingsverplichting stijgen naar € 85.373 totdat deze leegstand weer is ingevuld.

De renteaftspraken voor de leningen zijn vast. De lening met nummer 82.37.75.097 draagt een rente van 2,40% per jaar. De lening met nummer 10.04.63.142 kent een vaste rente van 2,20% per jaar, maar zolang de bank het financieringsvoordeel geheel doorgeeft dat zij geniet van de ECB (bij afsluiten: 0,70%), betekent dit voor de Vennootschap een korting op de rente van gelijke omvang. Het gewogen gemiddelde rentepercentage bedraagt 1,66% rekening houdende met de korting.

Met ABN AMRO Bank N.V. zijn 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 dient vanaf 1 januari 2022 niet meer dan 63% te bedragen en wordt in stappen verlaagd; vanaf 1 januari 2023 niet meer dan 61% en vanaf 1 januari 2024 niet meer dan 60%.

Ultimo verslagperiode bedroeg de loan-to-value ratio op portefeuilleniveau 62,4%, waarmee aan de gestelde voorwaarde werd voldaan.

- Debt service coverage ratio: een verhoudingsgetal tussen de totale jaarlijkse huurinkomsten verminderd met de exploitatie- en eigenaarslasten van alle onderpanden die door de Vennootschap ten gunste van de bank zijn ondergezet, gedeeld door de som van de bruto betaalde rente en de reguliere aflossingsverplichtingen. De debt service coverage ratio dient doorlopend niet minder dan 1,2 te zijn. Over de verslagperiode gemeten bedroeg de debt service coverage ratio 2,0 (2021: 2,2) waarmee ruimschoots aan de gestelde voorwaarde werd voldaan.

De rentelasten over de verslagperiode bedroegen € 58.043 ten opzichte van € 82.688 over de voorafgaande verslagperiode. Deze aanmerkelijke daling wordt voornamelijk verklaard door de tussentijdse verlenging van de financiering in oktober 2021 tegen gunstigere rentecondities. Door reguliere aflossingen en de lagere rentetarieven zullen de rentelasten over 2022 verder dalen ten opzichte van 2021.

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
82.37.75.097	1.179.375	25.500	01-07-2023	01-07-2023	vast	2,40%
10.04.63.142	5.664.555	290.490	01-07-2023	01-07-2023	vast	1,50%
<b>Totaal</b>	<b>6.843.930</b>	<b>315.990</b>				<b>1,66%</b>

## Uitkeringen

Gedurende de verslagperiode werden twee reguliere kwartaaluitkeringen aan de Commanditaire Vennoten gedaan van respectievelijk € 86.000 en € 130.000, met een totaalbedrag van € 216.000. 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 XIII 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 XIII 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 van de Vennootschap op de kortere termijn zijn niet zonder zorgen. De bezettingsgraad op portefeuilleniveau was op balansdatum weliswaar goed maar zal verslechteren na het vertrek van C&A uit Vlaardingen in oktober 2022. Hoewel de financiering dit boekjaar niet in het geding zal komen, blijft het de vraag of de financier van de Vennootschap op de lange termijn deze soort winkelvastgoed zal blijven financieren.

Op het vlak van technisch beheer wordt door de Beherend Vennoot gewerkt aan een plan voor de revitalisatie van het object te Vlaardingen. De Beherend Vennoot is met de gemeente in gesprek om het maximaal aantal appartementen te bepalen waarmee de locatie kan worden opgetopt.

Medio 2023 lopen de bankleningen van de Vennootschap af. De Beherend Vennoot zal er op inzetten de dan aflopende financiering tegen marktconforme uitgangspunten te verlengen maar houdt er ook rekening mee dat de huidige financier de financiering niet wil continueren. In dat geval moet tijdig worden onderzocht of alternatieve financiering kan worden aangetrokken.

Den Haag, 23 augustus 2022

De Beherend Vennoot:  
Renpart Retail XIII 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	11.851.547	12.088.359
	<hr/>	<hr/>
<b>Totaal beleggingen</b>	<b>11.851.547</b>	<b>12.088.359</b>
Vorderingen		
Debiteuren	8.206	0
Overige vorderingen en overlopende activa	26.162	3.393
	<hr/>	<hr/>
<b>Totaal vorderingen</b>	<b>34.368</b>	<b>3.393</b>
Overige activa		
Vlottende activa		
Liquide middelen	630.577	482.199
	<hr/>	<hr/>
<b>Totaal overige activa</b>	<b>630.577</b>	<b>482.199</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>Totaal activa</b>	<b>12.516.492</b>	<b>12.573.951</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	7.960.000	7.960.000
Overige reserves	3.093.612	2.674.986
Cumulatieve uitkeringen	—5.904.500	—5.688.000
Resultaat verslagperiode	127.095	418.626
	<hr/>	<hr/>
<b>Totaal eigen vermogen</b>	<b>5.276.207</b>	<b>5.365.612</b>
Langlopende schulden		
Schulden aan bankiers	6.527.940	6.685.935
	<hr/>	<hr/>
<b>Totaal langlopende schulden</b>	<b>6.527.940</b>	<b>6.685.935</b>
Kortlopende schulden		
Schulden aan bankiers	315.990	315.990
Crediteuren	2.640	15.206
Belastingen	53.001	47.921
Overige schulden en overlopende passiva	340.714	143.287
	<hr/>	<hr/>
<b>Totaal kortlopende schulden</b>	<b>712.345</b>	<b>522.404</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>Totaal passiva</b>	<b>12.516.492</b>	<b>12.573.951</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

# WINST-EN-VERLIESREKENING

---

bedragen in euro's

	<u>Eerste halfjaar 2022</u>	<u>Eerste halfjaar 2021</u>
Bedrijfsopbrengsten		
Opbrengsten uit beleggingen		
Huuropbrengsten	493.696	680.878
	<hr/>	<hr/>
<b>Totaal bedrijfsopbrengsten</b>	<b>493.696</b>	<b>680.878</b>
Bedrijfslasten		
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	—43.404	—34.030
Beheerkosten en rentelasten	—86.385	—119.394
Afschrijving op beleggingen in onroerende zaken	—236.812	—236.813
	<hr/>	<hr/>
<b>Totaal bedrijfslasten</b>	<b>—366.601</b>	<b>—390.237</b>
<b>Resultaat</b>	<b>127.095</b>	<b>290.641</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

# KASSTROOMOVERZICHT

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

	<u>Eerste halfjaar 2022</u>	<u>Eerste halfjaar 2021</u>
<b>Kasstroom uit beleggingsactiviteiten</b>		
Resultaat	127.095	290.641
Afschrijving op beleggingen in onroerende zaken	236.812	236.813
Mutatie vorderingen	—30.975	—50.565
Mutatie kortlopende schulden (exclusief hypothecaire schulden)	189.941	—31.912
	<hr/>	<hr/>
	<b>522.873</b>	<b>444.977</b>
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>		
Contante uitkeringen	—216.500	—155.500
Aflossing hypothecaire schulden	—157.995	—794.280
	<hr/>	<hr/>
	<b>—374.495</b>	<b>—949.780</b>
<b>Mutatie geldmiddelen</b>	<b>148.378</b>	<b>—504.803</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
Geldmiddelen begin verslagperiode	482.199	1.236.308
Mutatie geldmiddelen	148.378	—504.803
	<hr/>	<hr/>
<b>Geldmiddelen einde verslagperiode (banktegoeden)</b>	<b>630.577</b>	<b>731.505</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

# TOELICHTING

## Algemeen

Renpart Retail XIII 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 56131259.

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:

	<b>Commanditair kapitaal</b>	<b>Overige reserves</b>	<b>Cumulatieve uitkeringen</b>	<b>Resultaat verslag- periode</b>	<b>Totaal</b>
Stand begin verslagperiode	7.960.000	2.674.986	-5.688.000	418.626	5.365.612
Resultaatbestemming voorafgaande verslagperiode	0	418.626	0	-418.626	0
Uitkeringen verslagperiode	0	0	-216.500	0	-216.500
Resultaat verslagperiode	0	0	0	127.095	127.095
<b>Stand einde verslagperiode</b>	<b>7.960.000</b>	<b>3.093.612</b>	<b>-5.904.500</b>	<b>127.095</b>	<b>5.276.207</b>

## Langlopende schulden

### Schulden aan bankiers

Door ABN AMRO Bank N.V. werden twee hypothecaire geldleningen verstrekt. Alle onroerende zaken en de huurinkomsten daaruit gelden als onderpand voor alle leningen.

1. Een geldlening met nummer 82.37.75.097 (oorspronkelijk doel: aankoop Action-vestiging te Amsterdam), op balansdatum pro resto € 1.179.375, een looptijd van de lening tot 1 juli 2023 en een vaste renteafspraak met eveneens een looptijd tot 1 juli 2023 ter hoogte van 2,4%. Op deze lening wordt € 6.375 per kwartaal afgelost. Na het leegkomen van het object te Vlaardingen zal de aflossing stijgen naar € 12.750 per kwartaal.
2. Een geldlening met nummer 10.04.63.142 (oorspronkelijk doel: aankoop C&A-vestigingen te Lisse, Harderwijk, Vlaardingen en Vlissingen), op balansdatum pro resto € 5.664.555, een looptijd van de lening tot 1 juli 2023 en een vaste renteafspraak met eveneens een looptijd tot 1 juli 2023 ter hoogte van 1,5%. Op deze lening wordt € 72.623 per kwartaal afgelost.

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.

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 2022</b>	<b>Geheel 2021</b>
Stand hypothecaire geldleningen begin verslagperiode	7.001.925	7.879.910
Tussentijdse aflossingsverplichting hypothecaire geldleningen	0	—671.245
Reguliere aflossingsverplichting hypothecaire geldleningen	<u>—157.995</u>	<u>—206.740</u>
<b>Stand hypothecaire geldleningen einde verslagperiode</b>	<b>6.843.930</b>	<b>7.001.925</b>
Reguliere aflossingsverplichting hypothecaire geldleningen	<u>—315.990</u>	<u>—315.990</u>
<b>Langlopend deel van de hypothecaire geldleningen</b>	<b><u>6.527.940</u></b>	<b><u>6.685.935</u></b>

## Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

### Convenanten

Met ABN AMRO Bank N.V. zijn 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 dient vanaf 1 januari 2022 doorlopend niet meer dan 63% te bedragen en wordt de komende jaren in stappen verder verlaagd: vanaf 1 januari 2023 niet meer dan 61% en vanaf 1 januari 2024 niet meer dan 60%.
- Debt service coverage ratio: een verhoudingsgetal tussen de totale jaarlijkse huurinkomsten verminderd met de exploitatie- en eigenaarslasten van alle onderpanden die door de Vennootschap ten gunste van de bank zijn ondergezet, gedeeld door de som van de bruto betaalde rente en de reguliere aflossingsverplichtingen. De debt service coverage ratio dient doorlopend niet minder dan 1,2 te zijn.

### Erfpacht

Het object aan de Nieuwpoortstraat te Amsterdam staat niet op eigen grond; het eigendomsrecht is daar een recht van erfpacht. De canon is eeuwigdurend afgekocht.

### 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 € 44.109 (ultimo 2021: € 44.109).

## Overige gegevens

	<b><u>30-06-2022</u></b>	<b><u>31-12-2021</u></b>	<b><u>30-06-2021</u></b>
Aantal uitgegeven participaties			
ultimo verslagperiode (in stuks)	7.840	7.840	7.840
Intrinsieke waarde per participatie (in euro)			
ultimo verslagperiode	673	684	711



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



**Renpart** Retail XIII C.V.

*Het vermogen om te renderen*