

Renpart Retail XIII C.V.

Halfjaarverslag 2017



Renpart Retail XIII C.V.

Het vermogen om te renderen

Renpart Retail XIII C.V.

Halfjaarverslag 2017

Renpart Retail XIII C.V.
Nassaulaan 4
2514 JS Den Haag

Handelsregisternummer 56131259

renpart.nl/rrxiii
twitter.com/RenpartVastgoed

VERSLAG VAN DE BEHEREND VENNOOT

Geachte Vennoot,

Hierbij bieden wij u het verslag aan over het eerste halfjaar van 2017. Omdat de Commanditaire Vennoten rechtspersonen zijn, is er voor 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 circa € 175.000. Uitgaande van commerciële grondslagen bedraagt het resultaat circa € 406.000 wat na correcties voor herwaardering en amortisatie immateriële vaste activa leidt tot een operationeel resultaat van circa € 420.000.

Samenstelling Directie

Per 1 april 2017 werden Frans Thomassen (werkzaam bij Renpart sinds december 2008) en Tom Harthoorn (werkzaam bij Renpart sinds november 2014), na goedkeuring door de Autoriteit Financiële Markten, benoemd tot financieel directeur respectievelijk commercieel directeur en daarmee tot statutair bestuurders van Renpart Vastgoed Management B.V. en Renpart Vastgoed Bewaar B.V., welke vennootschappen het bestuur voeren over de Beherend Vennoot respectievelijk de Bewaarder.

Portefeuille

De portefeuille van de Vennootschap bestaat uit vier CGA winkels te Harderwijk, Lisse, Vlaardingen en Vlissingen en een Action winkel te Amsterdam.

De gewogen gemiddelde resterende looptijd van de huurcontracten gemeten over de gehele portefeuille beloopt op balansdatum circa 4,2 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

Door de Commanditaire Vennoten is per saldo € 7.640.000 commanditair kapitaal in de Vennootschap ingebracht, verdeeld over 7.840 participaties.

De pro resto hoofdsom van de bancaire financiering van de Vennootschap beliep op balansdatum € 8.549.525 bestaande uit een drietal leningen waarvan twee verstrekt door ABN AMRO Bank N.V. en één door Syntrus Achmea. De oorspronkelijke hoofdsom bedroeg € 9.050.000 wat betekent dat inmiddels € 500.475 werd afgelost op de leningen. Op de door ABN AMRO verstrekte leningen werd in eerste aanleg jaarlijks 1% van de hoofdsom afgelost. Op 1 januari 2016 is dit percentage voor een van beide leningen verhoogd naar 2%. Op dat moment werd ook de variabele rente omgezet in een vaste rente. Op de door Syntrus Achmea verstrekte lening werd vanaf het begin al circa 2,5% op jaarbasis afgelost. Op basis van de thans geldende afspraken zal in 2017 € 144.380 moeten worden afgelost. Een van de leningen van ABN AMRO expireert per 1 oktober. Mogelijk zal voor deze lening de reguliere aflossing verhoogd worden, al dan niet in combinatie met een eenmalige additionele aflossing. Een verhoging van de (reguliere) aflossing zal kunnen leiden tot een verlaging van de uitkeringen.

Gezien de expiratie op 30 september 2017 kwalificeert bovengenoemde lening als kortlopend. De andere leningen hebben juridische looptijden van drie en drie en een half jaar. De renteaftspraken voor de langlopende leningen zijn vast. Het gewogen gemiddelde percentage bedraagt circa 3,2%. Op de kortlopende lening is thans nog een variabele rente in combinatie met een derivatencontract van toepassing. Het derivatencontract loopt tot de expiratedatum. De verwachting is dat bij verlenging de rente op deze lening (deels) zal worden omgezet in een vaste rente.

Met Syntrus Achmea werden geen convenanten overeengekomen. Met ABN AMRO is dit wel het geval. Dit betreft een maximale LTV-ratio van 65%, een minimale ICR van 1,5 en een minimale DSCR van 1,1. De ICR is een kengetal waaruit blijkt in hoeverre de operationele kasstromen toereikend zijn voor de betaling van de rente. Bij de DSCR wordt ook de mate waarin aan de aflossingsverplichting kan worden voldaan, in de berekening van het kengetal meegenomen. Over de verslagperiode gemeten bedragen de ICR en de DSCR respectievelijk 3,7 en 2,5 waarmee ruimschoots aan deze voorwaarden wordt voldaan. Op balansdatum is de LTV-ratio op de ABN AMRO financieringen echter wel te hoog.

Onderstaand zijn de LTV-ratio's per project en op portefeuilleniveau weergegeven.

Project	LTV
ABN AMRO, Vlaardingen / Vlissingen	65,6%
ABN AMRO, Lisse / Harderwijk	65,1%
Syntrus Achmea, Amsterdam	39,6%
Gewogen gemiddeld (totaal)	60,2%

In verband met doorbreken van de LTV-ratio's op de ABN financieringen wordt voorzien dat bij de verlenging van de expirerende lening vanaf 1 oktober een verhoging van de reguliere aflossingsverplichting wordt ingevoerd, al dan niet in combinatie met een eenmalige extra aflossing.

De rentelasten over de verslagperiode bedroegen circa € 157.000 ten opzichte van circa € 160.000

in dezelfde periode vorig jaar. Naar verwachting zullen de rentelasten in het tweede halfjaar enigszins dalen als gevolg van de aflossingen. Bij de verlenging van de lening in oktober wordt een verlaging van de rente voorzien, wat ook zal leiden tot lagere rentelasten.

Uitgesplitst per project zijn de afspraken inzake de looptijd en de rente als volgt:

Project	Hoofdsom op balansdatum	Jaarlijkse aflossing	Expiratiedatum lening	Expiratiedatum rente	Rentebasis (Euribor)	Opslag op Euribor*
ABN AMRO, Vlaardingen / Vlissingen	3.953.700	41.400	01-10-2017	01-10-2017	3-maands	3,25%
ABN AMRO, Lisse / Harderwijk	3.470.375	71.180	01-01-2021	01-01-2021	vast	2,80%
Totaal ABN AMRO	7.424.075	112.580				
Syntrus Achmea, Amsterdam	1.125.450	31.800	01-07-2020	01-07-2018	vast	4,25%
Totaal financieringen	8.549.525	144.380				

* Het renterisico op de lening met variabele rente bij ABN AMRO is volledig afgedekt met een derivatencontract. De omvang van dit contract is gelijk aan de omvang van de lening en loopt terug in lijn met de aflossing op de lening.

Uitkeringen

Gedurende de verslagperiode werden twee reguliere kwartaaluitkeringen gedaan. In totaal werd gedurende de verslagperiode een bedrag van € 314.500 uitgekeerd. Hiervan werd € 500 uitgekeerd aan de Beherend Vennoot.

Eigendomssituatie

In verband met de juridische structuur van de Vennootschap berust de juridische eigendom van de objecten in portefeuille bij Renpart Retail 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 inschat dat deze zich zullen voordoen (renpart.nl/risicofactoren).

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 of inkomstenbelasting.

Vooruitzichten

Ondanks economisch herstel heeft de Nederlandse retailmarkt het moeilijk. In de portefeuille van de Vennootschap raakt dit met name de C&A-vestigingen. De fysieke winkels in de modebranche lijden onder de sterke groei van online verkopen in die branche. Bovendien blijkt het complex en kostbaar om winkelconcepten steeds tijdig aan te passen aan marktontwikkelingen en de behoeften van de consument. Dalende omzetten en soms zorgelijke vooruitzichten hebben een drukkend effect op huurprijzen en daarmee op de waarde van het vastgoed. Dit wordt versterkt door een overschot aan winkelmeters.

In operationele zin zijn de ontwikkelingen binnen de Vennootschap prima. Verwacht wordt dat dit de komende periode niet anders zal zijn.

Zoals beschreven in de financieringsparagraaf dient in verband met een hoge LTV-ratio rekening gehouden te worden met een verhoging van de aflossingsverplichting. Dit zal mogelijk deels ten koste gaan van uitkeringen uit het directe rendement aan Commanditaire Vennoten.

Den Haag, 1 augustus 2017

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, geen accountantscontrole toegepast

	30 juni 2017	31 december 2016
Activa		
Beleggingen		
Onroerende zaken	14.355.771	14.600.349
Totaal beleggingen	14.355.771	14.600.349
Vorderingen		
Debiteuren	1.639	0
Overige vorderingen en overlopende activa	18.357	0
Totaal vorderingen	19.996	0
Overige activa		
Vlottende activa		
Liquide middelen	523.387	512.938
Totaal overige activa	523.387	512.938
Totaal activa	14.899.154	15.113.287

BALANS

vóór resultaatbestemming, bedragen in euro, geen accountantscontrole toegepast

	30 juni 2017	31 december 2016
Passiva		
Eigen vermogen		
Commanditair kapitaal	7.640.000	7.640.000
Overige reserves	1.006.984	668.808
Cumulatieve uitkeringen	-2.974.500	-2.660.000
Resultaat verslagperiode	175.370	338.175
Totaal eigen vermogen	5.847.854	5.986.983
Langlopende schulden		
Schulden aan bankiers	4.492.845	4.544.335
Totaal schulden aan bankiers	4.492.845	4.544.335
Kortlopende schulden		
Schulden aan bankiers	4.056.680	4.077.380
Crediteuren	3.853	890
Belastingen	63.140	64.411
Overige schulden en overlopende passiva	434.782	439.288
Totaal kortlopende schulden	4.558.455	4.581.969
Totaal passiva	14.899.154	15.113.287

WINST-EN-VERLIESREKENING

bedragen in euro, geen accountantscontrole toegepast

	Eerste halfjaar 2017	Eerste halfjaar 2016
Bedrijfsopbrengsten		
Opbrengsten uit beleggingen		
Huuropbrengsten	639.254	643.556
Som der bedrijfsopbrengsten	639.254	643.556
Bedrijfslasten		
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	—28.314	—23.330
Beheerkosten en rentelasten	—190.992	—196.169
Afschrijvingen op beleggingen in onroerende zaken	—244.578	—255.078
Som der bedrijfslasten	—463.884	—474.577
Resultaat	175.370	168.979

KASSTROOMOVERZICHT

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

	Eerste halfjaar 2017	Eerste halfjaar 2016
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten		
Resultaat	175.370	168.979
Afschrijving op beleggingen in onroerende zaken	244.578	255.078
Mutatie vorderingen	—19.996	—15.435
Mutatie kortlopende schulden (exclusief hypothecaire schulden)	—2.813	—205
	397.139	408.417
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Contante uitkeringen	—314.500	—495.500
Aflossingen hypothecaire schulden	—72.190	—54.395
	—386.690	—549.895
Mutatie geldmiddelen	10.449	—141.478
Geldmiddelen begin verslagperiode		
Geldmiddelen begin verslagperiode	512.938	610.009
Mutatie geldmiddelen	10.449	—141.478
Geldmiddelen einde verslagperiode (banktegoeden)	523.387	468.531

TOELICHTING

Algemeen

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

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	Niet- verdeelde resultaten	Totaal
Stand begin verslagperiode	7.640.000	668.808	-2.660.000	338.175	5.986.983
Resultaatbestemming voorafgaande verslagperiode	0	338.175	0	-338.175	0
Contante uitkeringen	0	0	-314.500	0	-314.500
Resultaat verslagperiode	0	0	0	175.370	175.370
Stand einde verslagperiode	7.640.000	1.006.984	-2.974.500	175.370	5.847.854

Langlopende schulden

Schulden aan bankiers

Ten behoeve van de aankoop van de objecten Hoogstraat te Vlaardingen en Walstraat te Vlissingen werd door ABN AMRO Bank N.V. een hypothecaire geldlening verstrekt met een oorspronkelijke hoofdsom van € 4.140.000, pro resto € 3.953.700, een looptijd van de lening tot 1 oktober 2017 en een renteafspraak met eveneens een looptijd tot 1 oktober 2017 ter hoogte van het driemaands Euribor-tarief vermeerderd met een opslag van 325 basispunten. Op deze lening wordt € 10.350 per kwartaal afgelost. Het renterisico voor de gehele lening en de gehele looptijd werd afgedekt met een derivatencontract. De overeengekomen swaprente bedraagt 0,96%. Het derivatencontract heeft een aflopend schema dat aansluit bij het aflossingsschema van de lening.

Ten behoeve van de aankoop van de objecten Donkerstraat te Harderwijk en Kanaalstraat te Lisse werd door ABN AMRO Bank N.V. een hypothecaire geldlening verstrekt met een oorspronkelijke hoofdsom van € 3.660.000, pro resto € 3.470.375, een looptijd van de lening tot 1 januari 2021 en een vaste renteafspraak met een looptijd tot 1 januari 2021 ter hoogte van 2,8%. Op deze lening wordt € 17.795 per kwartaal afgelost.

Als gevolg van herwaarderingen is de LTV-ratio op de financieringen verstrekt door ABN AMRO Bank N.V. op balansdatum te hoog. Naar verwachting zal vanaf 1 oktober 2017 op de dan expirerende lening een verhoging van de reguliere aflossingen worden doorgevoerd, eventueel in combinatie met een eenmalige aflossing.

Ten behoeve van de aankoop van de Action winkel aan de Nieuwpoortstraat te Amsterdam werd door Syntrus Achmea een hypothecaire geldlening verstrekt met een oorspronkelijke hoofdsom van € 1.250.000, pro resto € 1.125.450, een looptijd van de lening tot 1 juli 2020 en een renteafspraak met een looptijd tot 1 juli 2018 ter hoogte van 4,25%. Op deze lening wordt € 2.650 per maand afgelost.

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:

	30 juni 2017	31 december 2016
Stand hypothecaire geldleningen begin verslagperiode	8.621.715	8.748.300
Aflossing hypothecaire geldleningen	-72.190	-126.585
Stand hypothecaire geldleningen einde verslagperiode	8.549.525	8.621.715
Kortlopend deel van de hypothecaire geldleningen	-3.933.000	-3.933.000
Aflossingsverplichting hypothecaire geldleningen	-123.680	-144.380
Langlopend deel van de hypothecaire geldleningen	4.492.845	4.544.335

Kortlopende schulden

Schulden aan bankiers

Deze post kan als volgt worden onderverdeeld:

	30 juni 2017	31 december 2016
Kortlopend deel van de hypothecaire geldleningen	3.933.000	3.933.000
Aflossingsverplichting hypothecaire geldleningen	123.680	144.380
	4.056.680	4.077.380

Beheerkosten en rentelasten

De beheerkosten en rentelasten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	Eerste halfjaar 2017	Eerste halfjaar 2016
Saldo rentelasten	-157.048	-160.244
Vergoeding Beheerder	-28.266	-28.460
Vergoedingen Bewaarders	-1.000	-1.000
Overige bedrijfskosten	-4.678	-6.465
	-190.992	-196.169

Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

Convenanten

Voor de hypothecaire geldleningen verstrekt door ABN AMRO Bank N.V. werd een maximale loan-to-value ratio van 65% overeengekomen, een minimale ICR van 1,5 en een minimale DSCR van 1,1. De ICR is een kengetal waaruit blijkt in hoeverre de operationele kasstromen toereikend zijn voor de betaling van de rente. Bij de DSCR wordt ook de mate waarin aan de aflossingsverplichting kan worden voldaan, in de berekening van het kengetal meegenomen.

Over de verslagperiode gemeten bedragen de ICR en de DSCR respectievelijk 3,7 en 2,5 waarmee ruimschoots aan deze voorwaarden wordt voldaan. Als gevolg van herwaarderingen is de LTV-ratio op de door ABN AMRO verstrekte financieringen op balansdatum wel te hoog. Naar verwachting zal vanaf 1 oktober 2017 op de dan expirerende lening een verhoging van de reguliere aflossingen worden doorgevoerd, eventueel in combinatie met een eenmalige aflossing.

Financiële instrumenten

Om het renterisico behorend bij de variabele renteafspraak met ABN AMRO Bank N.V. af te dekken, werd een derivatencontract afgesloten. De omvang van dit contract is gelijk aan de omvang van de lening en loopt terug in lijn met de aflossingen op de leningen. Het betreft een interest rate swap contract waarbij in ruil voor het variabele Euribor-tarief een vast tarief geldt.

Overzicht derivatencontracten:

Financier	Transactie- datum	Omvang contract 30-06-2017	Ingangsdatum	Einddatum	Swap rente	Gecorrigeerde marktwaarde
ABN AMRO	05-10-2012	3.953.700	03-10-2012	01-10-2017	0,96%	—13.009,99

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.

Overige gegevens

	30 juni 2017	31 december 2016	30 juni 2016
Aantal uitgegeven participaties ultimo verslagperiode (in stuks)	7.840	7.840	7.840
Intrinsieke waarde per participatie (in euro) ultimo verslagperiode	746	764	782



Renpart Retail XIII C.V.
Nassaulaan 4
Postbus 85523
2508 CE Den Haag

telefoon 070 - 3180055
e-mail vastgoed@renpart.nl
internet www.renpart.nl
twitter @RenpartVastgoed



Renpart Retail XIII C.V.

Het vermogen om te renderen