

Renpart Retail XIII C.V.

Halfjaarverslag 2018



Renpart Retail XIII C.V.

Het vermogen om te renderen

Renpart Retail XIII C.V.

Halfjaarverslag 2018

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

Handelsregisternummer 56131259

renpart.nl/rrxiii
[@RenpartVastgoed](https://www.instagram.com/RenpartVastgoed)

VERSLAG VAN DE BEHEREND VENNOOT

Geachte Vennoot,

Hierbij bieden wij u het verslag aan over het eerste halfjaar van 2018. Omdat de Commanditaire Vennoten rechtspersonen zijn, is er voor 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 die bestaat uit vier C&A winkels en een Action winkel.

Het fiscale resultaat van de Vennootschap over de verslagperiode is uitgekomen op circa € 221.000. Uitgaande van commerciële grondslagen bedraagt het resultaat circa € 460.000 wat na correctie voor amortisatie van de immateriële vaste activa leidt tot een operationeel resultaat van circa € 461.000.

Portefeuille

De portefeuille van de Vennootschap bestaat uit vier C&A 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 belooft op balansdatum circa 4,5 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 € 8.347.185, bestaande uit drie 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 € 702.815 werd afgelost op de leningen.

De lening verstrekt door Syntrus Achmea, pro resto € 1.093.650, werd op 2 juli integraal afgelost. Herfinanciering vond plaats door de opname van een geldlening van € 1.275.000 van ABN AMRO Bank N.V. Het meerdere van de nieuwe financiering ten opzichte van de aflossing aan Syntrus Achmea zal worden aangewend om de toegezegde investeringsbijdrage voor de verbouwing van de C&A te Lisse te financieren.

Op de twee door ABN AMRO Bank N.V. verstrekte leningen wordt jaarlijks € 228.500 afgelost. Op de door Syntrus Achmea verstrekte lening werd jaarlijks € 31.800 afgelost. Voor de nieuwe financiering van ABN AMRO Bank N.V. is een jaarlijks aflossingspercentage overeengekomen van twee procent van de initiële hoofdsom (€ 25.500). Indien een object leegkomt binnen de portefeuille, zal het aflossingspercentage van deze financiering worden verhoogd naar vier procent van de hoofdsom totdat de leegstand is ingevuld. De eerste aflossing vindt plaats op 1 oktober 2018.

Op balansdatum, voorafgaand aan de herfinanciering, hadden de leningen juridische looptijden variërend van twee jaar tot drie jaar en drie maanden.

De renteaftspraken voor de leningen zijn vast. Het gewogen gemiddelde rentepercentage bedroeg per balansdatum 2,9%. Na aflossing van de financiering van Syntrus Achmea en opname van de financiering bij ABN AMRO bedraagt het gewogen gemiddelde rentepercentage 2,6%.

Met ABN AMRO werden de volgende convenanten overeengekomen: 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. Op balansdatum bedroeg de LTV van de leningen bij ABN AMRO 66,5%. Dit is hoger dan de overeengekomen maximale LTV. Door per 2 juli de financiering van het pand in Amsterdam onder te brengen bij ABN AMRO daalde de totale LTV van de bij ABN AMRO gefinancierde panden naar 60,9%. Over de verslagperiode gemeten bedroegen de ICR en de DSCR respectievelijk 4,8 en 2,4 waarmee ruimschoots aan de voorwaarden wordt voldaan.

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

Project	LTV
Vlaardingen / Vlissingen (ABN AMRO)	68,3%
Lisse / Harderwijk (ABN AMRO)	64,5%
Amsterdam (Syntrus Achmea)	35,4%
Gewogen gemiddeld (totaal)	59,6%

Na herfinanciering van de lening van het object te Amsterdam op 2 juli 2018 zijn de LTV-ratios's als volgt:

Project	LTV
Vlaardingen / Vlissingen (ABN AMRO)	68,3%
Lisse / Harderwijk (ABN AMRO)	64,5%
Amsterdam (ABN AMRO)	41,3%
Gewogen gemiddeld (totaal)	60,9%

De rentelasten over de verslagperiode bedroegen circa € 120.000 ten opzichte van circa € 157.000 over vorig jaar. Naar verwachting zullen de rentelasten in het tweede halfjaar van 2018, ondanks een hogere financiering, lager zijn dan in het eerste halfjaar. Dit is het gevolg van het lagere rentepercentage van de nieuwe financiering.

Hierna is een overzicht van de lopende financieringen opgenomen:

Project	Hoofdsom 30-06-2018	Jaarlijkse aflossing	Expiratie- datum lening	Expiratie- datum rente	Rente- basis	Rente
Vlaardingen/Vlissingen	3.933.000	157.320	01-10-2021	01-10-2021	vast	2,50%
Lisse/Harderwijk	3.434.785	71.180	01-01-2021	01-01-2021	vast	2,80%
Amsterdam*	1.109.550	31.800	01-07-2018	01-07-2018	vast	4,25%
Totaal	8.477.335	260.300				2,85%

* De oorspronkelijke expiratedatum van deze lening was 01-07-2020. Omdat per 01-07-2018 de rente expireerde, kon deze lening boetevrij worden afgelost. Gekozen is om de financiering voor dit pand bij ABN AMRO onder te brengen. De hoofdsom van de nieuwe financiering bedraagt € 1.275.000. De jaarlijkse aflossingsverplichting bedraagt € 25.500. Het rentepercentage is 2,4% vast tot het einde van de looptijd van de lening, 1 juli 2023.

Uitkeringen

Gedurende de verslagperiode werden twee kwartaaluitkeringen gedaan met een totaalbedrag van € 300.500. De uitkering over het vierde kwartaal van 2017 vond met enige vertraging plaats vanwege onzekerheid omtrent de convenanten en de herfinanciering. Van de uitkeringen 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 uitkering 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.

Vooruitzichten

De vooruitzichten voor de Vennootschap voor de kortere termijn zijn positief, mede gezien het recentelijk verlengen van de huurovereenkomst met de huurder in Lisse en de herfinanciering waarmee een potentiële discussie over convenanten in de kiem werd gesmoord en additionele financiering werd aangetrokken voor een toezegging aan huurder C&A.

In de tweede helft van 2018 zal de aandacht vooral gericht zijn op de huurderstevredenheid. Dit houdt in dat er intensief contact wordt onderhouden met de huurders zodat kan worden ingespeeld op behoeften en ontwikkelingen.

Den Haag, 3 augustus 2018

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 2018</u>	<u>31 december 2017</u>
Activa		
Beleggingen		
Onroerende zaken	13.870.618	14.111.196
	<hr/>	<hr/>
Totaal beleggingen	13.870.618	14.111.196
Vorderingen		
Overige vorderingen en overlopende activa	20.117	0
	<hr/>	<hr/>
Totaal vorderingen	20.117	0
Overige activa		
Vlottende activa		
Liquide middelen	587.630	580.369
	<hr/>	<hr/>
Totaal overige activa	587.630	580.369
	<hr/>	<hr/>
Totaal activa	14.478.365	14.691.565
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

BALANS

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

	<u>30 juni 2018</u>	<u>31 december 2017</u>
Passiva		
Eigen vermogen		
Commanditair kapitaal	7.640.000	7.640.000
Overige reserves	1.377.831	1.006.984
Cumulatieve uitkeringen	—3.589.500	—3.289.000
Resultaat verslagperiode	220.815	370.847
	<hr/>	<hr/>
Totaal eigen vermogen	5.649.146	5.728.831
Langlopende schulden		
Schulden aan bankiers	7.025.035	8.217.035
	<hr/>	<hr/>
Totaal langlopende schulden	7.025.035	8.217.035
Kortlopende schulden		
Schulden aan bankiers	1.322.150	260.300
Crediteuren	4.450	3.952
Belastingen	64.419	64.311
Overige schulden en overlopende passiva	413.165	417.136
	<hr/>	<hr/>
Totaal kortlopende schulden	1.804.184	745.699
	<hr/>	<hr/>
Totaal passiva	14.478.365	14.691.565
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

WINST-EN-VERLIESREKENING

bedragen in euro's, geen accountantscontrole toegepast

	<u>Eerste halfjaar 2018</u>	<u>Eerste halfjaar 2017</u>
Bedrijfsopbrengsten		
Opbrengsten uit beleggingen		
Huuropbrengsten	642.957	639.254
	<hr/>	<hr/>
Totaal bedrijfsopbrengsten	642.957	639.254
Bedrijfslasten		
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	—27.191	—28.314
Beheerkosten en rentelasten	—154.373	—190.992
Afschrijvingen op beleggingen in onroerende zaken	—240.578	—244.578
	<hr/>	<hr/>
Totaal bedrijfslasten	—422.142	—463.884
Resultaat	220.815	175.370
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

KASSTROOMOVERZICHT

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

	<u>Eerste halfjaar 2018</u>	<u>Eerste halfjaar 2017</u>
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten		
Resultaat	220.815	175.370
Afschrijving op beleggingen in onroerende zaken	240.578	244.578
Mutatie vorderingen	-20.117	-19.996
Mutatie kortlopende schulden (exclusief hypothecaire schulden)	-3.365	-2.813
	<hr/>	<hr/>
	437.911	397.139
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Contante uitkeringen	-300.500	-314.500
Aflossingen hypothecaire schulden	-130.150	-72.190
	<hr/>	<hr/>
	-430.650	-386.690
Mutatie geldmiddelen	7.261	10.449
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
Geldmiddelen begin verslagperiode	580.369	512.938
Mutatie geldmiddelen	7.261	10.449
	<hr/>	<hr/>
Geldmiddelen einde verslagperiode (banktegoeden)	587.630	523.387
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

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	Resultaat verslag- periode	Totaal
Stand begin verslagperiode	7.640.000	1.006.984	—3.289.000	370.847	5.728.831
Resultaatbestemming voorafgaande verslagperiode	0	370.847	0	—370.847	0
Uitkeringen	0	0	—300.500	0	—300.500
Resultaat verslagperiode	0	0	0	220.815	220.815
Stand einde verslagperiode	7.640.000	1.377.831	—3.589.500	220.815	5.649.146

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 € 3.933.000, een looptijd van de lening tot 1 oktober 2021 en een renteafspraak met eveneens een looptijd tot 1 oktober 2021 ter hoogte van 2,50% vast. Op deze lening wordt € 39.330 per kwartaal afgelost.

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 € 3.434.785, 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.

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 € 1.109.550, 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 werd € 2.650 per maand afgelost. Deze lening is per 2 juli 2018 volledig en boetevrij afgelost.

De nieuwe financiering voor dit object, groot € 1.275.000, wordt verstrekt door ABN AMRO Bank N.V., met een looptijd tot 1 juli 2023 en een renteafspraak met eveneens een looptijd tot 1 juli 2023 ter hoogte van 2,40% vast. Op deze lening moet € 6.375 per kwartaal worden afgelost, voor het eerst op 1 oktober 2018.

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 2018	31 december 2017
Stand hypothecaire geldleningen begin verslagperiode	8.477.335	8.621.715
Aflossing hypothecaire geldleningen	<u>—130.150</u>	<u>—144.380</u>
Stand hypothecaire geldleningen einde verslagperiode	8.347.185	8.477.335
Kortlopend deel van de hypothecaire geldleningen	0	0
Aflossingsverplichting hypothecaire geldleningen	<u>—1.322.150</u>	<u>—260.300</u>
Langlopend deel van de hypothecaire geldleningen	<u>7.025.035</u>	<u>8.217.035</u>

Kortlopende schulden

Schulden aan bankiers

De post schulden aan bankiers bestaat uit de jaarlijkse aflossingsverplichting van de langlopende schulden.

Beheerkosten en rentelasten

De beheerkosten en rentelasten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	Eerste halfjaar 2018	Eerste halfjaar 2017
Saldo rentelasten	—120.263	—157.048
Vergoeding Beheerder	—28.433	—28.266
Vergoedingen Bewaarders	—1.000	—1.000
Overige bedrijfskosten	<u>—4.677</u>	<u>—4.678</u>
	<u>—154.373</u>	<u>—190.992</u>

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 voldaan kan worden meegenomen.

Over de verslagperiode gemeten bedroegen de ICR en de DSCR respectievelijk 4,8 en 2,4 waarmee ruimschoots aan deze voorwaarden werd voldaan. Op balansdatum was de LTV-ratio van de door ABN AMRO Bank N.V. gefinancierde objecten te hoog. Door de financiering van het pand aan de Nieuwpoortstraat te Amsterdam onder te brengen bij ABN AMRO Bank N.V., daalde de LTV weer tot onder het met de bank maximaal overeengekomen percentage van 65%.

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.

Investeringen

De Vennootschap heeft aan de C&A te Lisse een toezegging gedaan om een investeringsbijdrage te leveren van € 175.000 voor gebouwgebonden verbeteringen.

Overige gegevens

	30 juni 2018	31 december 2017	30 juni 2017
Aantal uitgegeven participaties ultimo verslagperiode (in stuks)	7.840	7.840	7.840
Intrinsieke waarde per participatie (in euro) ultimo verslagperiode	721	731	746



Renpart Retail XIII C.V.
Nassaulaan 4
Postbus 85523
2508 CE Den Haag
telefoon 070 - 3180055
e-mail vastgoed@renpart.nl
internet renpart.nl/rrxiii
twitter @RenpartVastgoed



Renpart Retail XIII C.V.

Het vermogen om te renderen