

Renpart Retail XIII C.V.

Halfjaarverslag 2019



Renpart Retail XIII C.V.

Het vermogen om te renderen

Renpart Retail XIII C.V.

Halfjaarverslag 2019

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

Handelsregisternummer 56131259

renpart.nl/rrxiii
@RenpartVastgoed

VERSLAG VAN DE BEHEREND VENNOOT

Geachte Vennoot,

Hierbij bieden wij u het verslag aan over het eerste halfjaar van 2019. 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 die bestaat uit vier C&A winkels en een Action winkel.

Het fiscale resultaat van de Vennootschap over de verslagperiode kwam uit op circa € 214.000. Uitgaande van commerciële grondslagen bedroeg het resultaat circa € 483.000. Doordat in de verslagperiode geen herwaarderingen hebben plaatsgevonden en de immateriële vaste activa inmiddels volledig zijn geamortiseerd, was het operationele resultaat gelijk aan het commerciële resultaat.

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 3,5 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

Tot de Vennootschap zijn twee Commanditaire Vennoten toegetreden die per saldo € 7.640.000 commanditair kapitaal in de Vennootschap hebben ingebracht, verdeeld over 7.840 participaties.

De portefeuille is gedeeltelijk gefinancierd met vreemd vermogen in de vorm van drie hypothecaire geldleningen, verstrekt door ABN AMRO Bank N.V. De pro resto hoofdsom beliep op balansdatum € 8.260.910. De oorspronkelijke hoofdsom bedroeg € 9.075.000, wat betekent dat inmiddels € 814.090 werd afgelost. De jaarlijkse aflossingsverplichting bedraagt € 254.000. Bij het leegkomen van een van de objecten binnen de portefeuille stijgt de aflossingsverplichting naar € 279.500, totdat deze leegstand weer is ingevuld.

De leningen hebben looptijden uiteenlopend van een jaar en zes maanden tot vier jaar, gemeten vanaf balansdatum. Alle renteaftspraken zijn vast en hebben looptijden die gelijk zijn aan de juridische looptijden van de leningen.

Het gewogen gemiddelde rentepercentage belooft 2,60% per jaar. De rentelasten over de verslagperiode bedroegen circa € 109.000 ten opzichte van circa € 120.000 over dezelfde periode vorig jaar. Naar verwachting zullen de rentelasten over het tweede halfjaar van 2019 ongeveer gelijk zijn aan die over de eerste jaarhelft.

Met ABN AMRO Bank zijn de volgende convenanten overeengekomen: de loan-to-value-ratio (LTV) mag maximaal 65,0% zijn, de interest coverage ratio (ICR) moet minimaal 1,5 zijn en de debt service coverage ratio (DSCR) moet minimaal 1,1 zijn. De LTV is de verhouding tussen omvang van de schuld en waarde van het onderpand. De ICR is een kengetal waaruit blijkt in

hoeverre de operationele kasstromen toereikend zijn voor de betaling van de rente. Bij de DSCR geeft het kengetal ook een indicatie voor de mate waarin aan de aflossingsverplichting kan worden voldaan. Op balansdatum beliep de LTV-ratio 64,0% (ultimo 2018: 65,0%). Hiermee werd aan deze voorwaarde voldaan. Over de verslagperiode gemeten bedroegen de ICR en de DSCR respectievelijk 5,4 en 2,5 (eerste halfjaar 2018: 4,8 respectievelijk 2,4). Hiermee werd ruimschoots aan deze voorwaarden voldaan.

Uitgesplitst per belegging/combinatie en op portefeuilleniveau zijn de LTV-ratio's als volgt:

Belegging	LTV
Amsterdam	38,8%
Harderwijk/Lisse	66,2%
Vlaardingen/Vlissingen	79,2%
Gewogen gemiddeld (totaal)	64,0%

Hierna is een overzicht van de lopende financieringen opgenomen:

Project	Hoofdsom 30-06-2019	Jaarlijkse aflossing	Expiratie- datum lening	Expiratie- datum rente	Rente- basis	Rente
Amsterdam	1.255.875	25.500	01-07-2023	01-07-2023	vast	2,40%
Lisse/Harderwijk	3.308.015	71.180	01-01-2021	01-01-2021	vast	2,80%
Vlaardingen/Vlissingen	3.697.020	157.320	01-10-2021	01-10-2021	vast	2,50%
Totaal	8.260.910	254.000				2,60%

Uitkeringen

Gedurende de verslagperiode werden twee kwartaaluitkeringen gedaan van totaal € 300.500. 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 zijn voor de korte termijn positief met een gewogen gemiddelde resterende looptijd van de huurcontracten van circa 3,5 jaar. De gesprekken met huurder C&A over de winkels te Vlaardingen en Vlissingen zijn inmiddels in gang gezet. Huurder zet in op stevige huurkortingen maar is dan wel bereid tot langjarige verlengingen.

Den Haag, 1 augustus 2019

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 2019</u>	<u>31 december 2018</u>
Activa		
Beleggingen		
Onroerende zaken	13.304.505	13.573.402
	<hr/>	<hr/>
Totaal beleggingen	13.304.505	13.573.402
Vorderingen		
Overige vorderingen en overlopende activa	19.257	164
	<hr/>	<hr/>
Totaal vorderingen	19.257	164
Overige activa		
Vlottende activa Liquide middelen	531.803	810.583
	<hr/>	<hr/>
Totaal overige activa	531.803	810.583
Totaal activa	13.855.565	14.384.149
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

BALANS

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

	<u>30 juni 2019</u>	<u>31 december 2018</u>
Passiva		
Eigen vermogen		
Commanditair kapitaal	7.640.000	7.640.000
Overige reserves	1.762.271	1.377.831
Cumulatieve uitkeringen	—4.190.500	—3.890.000
Resultaat verslagperiode	213.738	384.440
	<hr/>	<hr/>
Totaal eigen vermogen	5.425.509	5.512.271
Langlopende schulden		
Schulden aan bankiers	8.006.910	8.133.910
	<hr/>	<hr/>
Totaal langlopende schulden	8.006.910	8.133.910
Kortlopende schulden		
Schulden aan bankiers	254.000	254.000
Crediteuren	3.790	4.236
Belastingen	66.359	62.309
Overige schulden en overlopende passiva	98.997	417.423
	<hr/>	<hr/>
Totaal kortlopende schulden	423.146	737.968
	<hr/>	<hr/>
Totaal passiva	13.855.565	14.384.149
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

WINST-EN-VERLIESREKENING

bedragen in euro's, geen accountantscontrole toegepast

	<u>Eerste halfjaar 2019</u>	<u>Eerste halfjaar 2018</u>
Bedrijfsopbrengsten		
Opbrengsten uit beleggingen		
Huuropbrengsten	655.283	642.957
	<hr/>	<hr/>
Totaal bedrijfsopbrengsten	655.283	642.957
Bedrijfslasten		
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	—27.716	—27.191
Beheerkosten en rentelasten	—144.932	—154.373
Afschrijvingen op beleggingen in onroerende zaken	—268.897	—240.578
	<hr/>	<hr/>
Totaal bedrijfslasten	—441.545	—422.142
Resultaat	213.738	220.815
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

KASSTROOMOVERZICHT

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

	<u>Eerste halfjaar 2019</u>	<u>Eerste halfjaar 2018</u>
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten		
Resultaat	213.738	220.815
Afschrijving op beleggingen in onroerende zaken	268.897	240.578
Mutatie vorderingen	—19.093	—20.117
Mutatie kortlopende schulden	—314.822	—3.365
	<hr/>	<hr/>
	148.720	437.911
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Contante uitkeringen	—300.500	—300.500
Aflossingen hypothecaire schulden	—127.000	—130.150
	<hr/>	<hr/>
	—427.500	—430.650
	<hr/>	<hr/>
Mutatie geldmiddelen	—278.780	7.261
	<hr/>	<hr/>
Geldmiddelen begin verslagperiode	810.583	580.369
Mutatie geldmiddelen	—278.780	7.261
	<hr/>	<hr/>
Geldmiddelen einde verslagperiode	531.803	587.630
	<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. Op dit halfjaarverslag is geen accountantscontrole toegepast.

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	1.377.831	—3.890.000	384.440	5.512.271
Resultaatbestemming voorafgaande verslagperiode	0	384.440	0	—384.440	0
Uitkeringen	0	0	—300.500	0	—300.500
Resultaat verslagperiode	0	0	0	213.738	213.738
Stand einde verslagperiode	7.640.000	1.762.271	—4.190.500	213.738	5.425.509

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 initiële hoofdsom van € 4.140.000, op balansdatum pro resto € 3.697.020, een looptijd van de lening tot 1 oktober 2021, een aflossingsverplichting van € 39.330 per kwartaal en een renteafspraak met eveneens een looptijd tot 1 oktober 2021 ter hoogte van 2,50% per jaar.

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 initiële hoofdsom van € 3.660.000, op balansdatum pro resto € 3.308.015, een looptijd van de lening tot 1 januari 2021, een aflossingsverplichting van € 17.795 per kwartaal en een renteafspraak met eveneens een looptijd tot 1 januari 2021 ter hoogte van 2,80% per jaar.

Ten behoeve van de financiering van de Action winkel aan de Nieuwpoortstraat te Amsterdam werd door ABN AMRO Bank N.V. een hypothecaire geldlening verstrekt met een initiële hoofdsom van € 1.275.000, op balansdatum pro resto € 1.255.875, een looptijd van de lening tot 1 juli 2023, een aflossingsverplichting van € 6.375 per kwartaal en een renteafspraak met eveneens een looptijd tot 1 juli 2023 ter hoogte van 2,40% per jaar.

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:

	Eerste halfjaar 2019	Geheel 2018
Stand hypothecaire geldleningen begin verslagperiode	8.387.910	8.477.335
Aflossing hypothecaire geldleningen (regulier)	-127.000	-270.775
Opname hypothecaire geldlening ABN AMRO	0	1.275.000
Aflossing hypothecaire geldlening Syntrus Achmea	0	-1.093.650
Stand hypothecaire geldleningen einde verslagperiode	8.260.910	8.387.910
Aflossingsverplichting hypothecaire geldleningen	-254.000	-254.000
Langlopend deel van de hypothecaire geldleningen	8.006.910	8.133.910

Kortlopende schulden

Schulden aan bankiers

De post schulden aan bankiers bestaat uit de jaarlijkse aflossingsverplichting van de langlopende schulden. Er zijn geen hypothecaire geldleningen met een looptijd korter dan een jaar.

Beheerkosten en rentelasten

De beheerkosten en rentelasten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	Eerste halfjaar 2019	Eerste halfjaar 2018
Saldo rentelasten	-108.679	-120.263
Vergoeding Beheerder	-28.988	-28.433
Vergoedingen Bewaarders	-1.000	-1.000
Overige bedrijfskosten	-6.265	-4.677
	-144.932	-154.373

Niet in de balans opgenomen verplichtingen

Convenanten

Met ABN AMRO Bank zijn de volgende convenanten overeengekomen: de loan-to-value-ratio (LTV) mag maximaal 65,0% zijn, de interest coverage ratio (ICR) moet minimaal 1,5 zijn en de debt service coverage ratio (DSCR) moet minimaal 1,1 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.

Investerings

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

Overige gegevens

	30-06-2019	31-12-2018	30-06-2018
Aantal uitgegeven participaties			
ultimo verslagperiode (in stuks)	7.840	7.840	7.840
Intrinsieke waarde per participatie (in euro)			
ultimo verslagperiode	692	703	721



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