

Renpart Retail XIII C.V.

Halfjaarverslag 2020



Renpart Retail XIII C.V.

Het vermogen om te renderen

Renpart Retail XIII C.V.

Halfjaarverslag 2020

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

Handelsregisternummer 56131259

[renpart.nl/rxiii](https://www.renpart.nl/rxiii)
[@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 2020. 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. De uitbraak van het coronavirus in maart 2020 en de overheidsmaatregelen die daarop volgden, hebben voor de huurders ingrijpende gevolgen voor de bedrijfsvoering gehad. Action bleef de huur betalen maar C&A beriep zich op overmacht en onvoorziene omstandigheden en staakte vanaf eind maart de huurbetalingen. Uiteindelijk was de inzet van juridische middelen noodzakelijk om C&A tot betaling van de volledige huur te dwingen. De werkzaamheden van de Beheerder hebben zich gedurende de verslagperiode dan ook geconcentreerd op veel individuele gesprekken en afspraken met C&A en op huurincasso. Na balansdatum werd van C&A bericht ontvangen dat de huurovereenkomsten voor de vestigingen te Vlaardingen en Vlissingen tegen 31 oktober 2021 werden opgezegd.

Het fiscale resultaat van de Vennootschap over de verslagperiode kwam uit op € 213.508. Uitgaande van commerciële grondslagen bedroeg het resultaat € 482.406. 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 2,5 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 financieringen van de Vennootschap beliep op balansdatum € 8.006.910, bestaande uit drie leningen verstrekt door ABN AMRO Bank N.V. De oorspronkelijke gezamenlijke hoofdsom van deze leningen bedroeg € 9.075.000, wat betekent dat inmiddels € 1.068.090 werd afgelost.

De jaarlijkse aflossingsverplichting op de door ABN AMRO Bank N.V. verstrekte leningen 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.

Op balansdatum hadden de leningen juridische looptijden variërend van een half tot drie jaar.

De renteaftspraken voor de leningen zijn vast. Het gewogen gemiddelde rentepercentage bedroeg per balansdatum 2,6%. De rentelasten over de verslagperiode bedroegen € 105.972 ten opzichte van € 108.679 over dezelfde periode vorig jaar. Naar verwachting zullen de rentelasten over het tweede halfjaar van 2020 ongeveer gelijk zijn aan die over de eerste jaarhelft.

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 doorlopend niet meer dan 65% te bedragen.
De loan-to-value ratio beliep op balansdatum op portefeuilleniveau 63,3%. Hiermee werd aan de gestelde voorwaarden voldaan.
- **Interest 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 bruto betaalde rente. De interest coverage ratio dient doorlopend niet minder dan 1,5 te zijn.
Over de verslagperiode gemeten bedroegen de interest coverage ratio 5,6 waarmee ruimschoots aan de gestelde voorwaarden 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 1,1 te zijn.
Over de verslagperiode gemeten bedroegen de debt service coverage ratio 2,5 waarmee ruimschoots aan de gestelde voorwaarden werd voldaan.

Onderstaand zijn de loan-to-value ratio's per project en op portefeuilleniveau weergegeven per balansdatum:

Project	Loan-to-value ratio
Amsterdam	36,2%
Harderwijk/Lisse	66,9%
Vlaardingen/Vlissingen	80,4%
Gewogen gemiddeld (totaal)	63,3%

Hierna is een overzicht van de lopende financieringen opgenomen:

Project	Hoofdsom 30-06-2020	Jaarlijkse aflossing	Expiratie- datum lening	Expiratie- datum rente	Rente- basis	Rente
Amsterdam	1.230.375	25.500	01-07-2023	01-07-2023	vast	2,40%
Lisse/Harderwijk	3.236.835	71.180	01-01-2021	01-01-2021	vast	2,80%
Vlaardingen/Vlissingen	3.539.700	157.320	01-10-2021	01-10-2021	vast	2,50%
Totaal	8.006.910	254.000				2,61%

Uitkeringen

Gedurende de verslagperiode werden twee kwartaaluitkeringen gedaan van totaal € 345.500. 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.

De uitbraak van het coronavirus begin 2020 kwalificeert in risicotermen als een "black swan": een risico met een hoge impact en een kleine kans, dat we niet zien aankomen maar dat de wereld verandert. Tijdens het opstellen van dit verslag is de wereld in de ban van vervolgitbraken van het virus. De komende jaren zullen de blijvende gevolgen hiervan duidelijk worden.

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 komende jaren zullen de blijvende gevolgen van de corona-uitbraak duidelijk worden. Tijdens het opstellen van dit verslag is de wereld in de ban van vervolgitbraken van het virus. Op de kortere termijn zal dan ook sprake blijven van grote onzekerheden waardoor consumenten de hand op de knip houden, wat de omzetten van winkeliers in de regel niet ten goede komt. Bovendien zullen winkeliers onder deze omstandigheden niet snel genegen zijn grote investeringsbeslissingen te nemen en nieuwe winkels te openen. Dat bemoeilijkt de verhuurmogelijkheden van leegkomende panden aanzienlijk en zal er ook toe leiden dat de financieringsstructuur van de Vennootschap wellicht in overleg met de bank moet worden geoptimaliseerd.

Den Haag, 10 augustus 2020

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 2020</u>	<u>31 december 2019</u>
Activa		
Beleggingen		
Onroerende zaken	12.766.710	13.035.608
	<hr/>	<hr/>
Totaal beleggingen	12.766.710	13.035.608
Vorderingen		
Debiteuren	0	2.914
Overige vorderingen en overlopende activa	29.884	4.654
	<hr/>	<hr/>
Totaal vorderingen	29.884	7.568
Overige activa		
Vlottende activa		
Liquide middelen	687.829	577.763
	<hr/>	<hr/>
Totaal overige activa	687.829	577.763
	<hr/>	<hr/>
Totaal activa	13.484.423	13.620.939
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

BALANS

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

	<u>30 juni 2020</u>	<u>31 december 2019</u>
Passiva		
Eigen vermogen		
Commanditair kapitaal	7.640.000	7.640.000
Overige reserves	2.181.141	1.762.271
Cumulatieve uitkeringen	-4.851.500	-4.506.000
Resultaat verslagperiode	213.508	418.870
	<hr/>	<hr/>
Totaal eigen vermogen	5.183.149	5.315.141
Langlopende schulden		
Schulden aan bankiers	4.587.255	7.879.910
	<hr/>	<hr/>
Totaal langlopende schulden	4.587.255	7.879.910
Kortlopende schulden		
Schulden aan bankiers	3.419.655	254.000
Crediteuren	16.182	585
Belastingen	66.113	65.545
Overige schulden en overlopende passiva	212.069	105.758
	<hr/>	<hr/>
Totaal kortlopende schulden	3.714.019	425.888
	<hr/>	<hr/>
Totaal passiva	13.484.423	13.620.939
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

WINST-EN-VERLIESREKENING

bedragen in euro's, geen accountantscontrole toegepast

	<u>Eerste halfjaar 2020</u>	<u>Eerste halfjaar 2019</u>
Bedrijfsopbrengsten		
Opbrengsten uit beleggingen		
Huuropbrengsten	670.495	655.283
	<hr/>	<hr/>
Totaal bedrijfsopbrengsten	670.495	655.283
Bedrijfslasten		
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	—45.043	—27.716
Beheerkosten en rentelasten	—143.046	—144.932
Afschrijvingen op beleggingen in onroerende zaken	—268.898	—268.897
	<hr/>	<hr/>
Totaal bedrijfslasten	—456.987	—441.545
Resultaat	213.508	213.738
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

KASSTROOMOVERZICHT

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

	Eerste halfjaar 2020	Eerste halfjaar 2019
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten		
Resultaat	213.508	213.738
Afschrijving op beleggingen in onroerende zaken	268.898	268.897
Mutatie vorderingen	—22.316	—19.093
Mutatie kortlopende schulden	122.476	—314.822
	582.566	148.720
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Contante uitkeringen	—345.500	—300.500
Aflossingen hypothecaire schulden	—127.000	—127.000
	—472.500	—427.500
Mutatie geldmiddelen	110.066	—278.780
Geldmiddelen begin verslagperiode	577.763	810.583
Mutatie geldmiddelen	110.066	—278.780
Geldmiddelen einde verslagperiode	687.829	531.803

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	1.762.271	—4.506.000	418.870	5.315.141
Resultaatbestemming voorafgaande verslagperiode	0	418.870	0	—418.870	0
Uitkeringen	0	0	—345.500	0	—345.500
Resultaat verslagperiode	0	0	0	213.508	213.508
Stand einde verslagperiode	7.640.000	2.181.141	—4.851.500	213.508	5.183.149

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 € 3.539.700, 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 € 3.236.835, 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 € 1.230.375, 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 2020	Geheel 2019
Stand hypothecaire geldleningen begin verslagperiode	8.133.910	8.387.910
Aflossing hypothecaire geldleningen	—127.000	—254.000
Stand hypothecaire geldleningen einde verslagperiode	8.006.910	8.133.910
Aflossingsverplichting hypothecaire geldleningen	—236.205	—254.000
Kortlopend deel hypothecaire geldleningen	—3.183.450	0
Langlopend deel van de hypothecaire geldleningen	4.587.255	7.879.910

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 2020	Eerste halfjaar 2019
Saldo rentelasten	—105.972	—108.679
Vergoeding Beheerder	—29.781	—28.988
Vergoedingen Bewaarders	—1.000	—1.000
Overige bedrijfskosten	—6.293	—6.265
	—143.046	—144.932

Niet in de balans opgenomen 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 doorlopend niet meer dan 65% te bedragen.
- Interest 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 bruto betaalde rente. De interest coverage ratio dient doorlopend niet minder dan 1,5 te zijn.
- 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 1,1 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.

Investerings

Bij het verlengen van het contract met de C&A te Lisse in 2018 is door de Vennootschap een toezegging gedaan voor een investeringsbijdrage van € 175.000 te vermeerderen met BTW ten behoeve van gebouwgebonden verbeteringen.

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 wordt ultimo verslagperiode berekend op € 68.931 (ultimo 2019: € 68.931).

Overige gegevens

	<u>30-06-2020</u>	<u>31-12-2019</u>	<u>30-06-2019</u>
Aantal uitgegeven participaties ultimo verslagperiode (in stuks)	7.840	7.840	7.840
Intrinsieke waarde per participatie (in euro) ultimo verslagperiode	661	678	692



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