

Renpart Retail XIII C.V.

Halfjaarverslag 2021



Renpart Retail XIII C.V.

Het vermogen om te renderen

Renpart Retail XIII C.V.

Halfjaarverslag 2021

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

Handelsregisternummer 56131259

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

VERSLAG VAN DE BEHEREND VENNOOT

Geachte Vennoot,

Hierbij bieden wij u het verslag aan over het eerste halfjaar van 2021. Omdat de Commanditaire Vennoten rechtspersonen zijn, is ervoor gekozen de balans en winst-en-verliesrekening op te stellen op fiscale grondslagen.

Ook de eerste jaarhelft van 2021 stond in het teken van de coronapandemie, die in Nederland uitbrak in maart 2020 en de Nederlandse regering noopte tot het nemen van in vreedstijd ongekende maatregelen waaronder het instellen van lockdowns en zelfs een avondklok. Supermarkten, food-winkeliers en webshops realiseerden niettemin, of juist daardoor, aanzienlijke omzetstijgingen maar vooral de non-food retail en de horeca werden hard geraakt. Slechts met uitgebreide pakketten steunmaatregelen werd een golf aan faillissementen voorkomen.

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 kwam uit op € 290.641. Uitgaande van commerciële grondslagen bedroeg het resultaat € 527.454. 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 2,8 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

Op 30 december 2020 werd door de Commanditaire Vennoten € 320.000 additioneel commanditair kapitaal in de Vennootschap gestort; er werden geen nieuwe participaties uitgegeven. Ultimo verslagperiode is per saldo € 7.960.000 commanditair kapitaal in de Vennootschap ingebracht, verdeeld over 7.840 participaties. Hierop werd tot balansdatum € 5.344.000 aan de Commanditaire Vennoten uitgekeerd.

De pro resto hoofdsom van de bancaire financieringen van de Vennootschap beliep op balansdatum € 7.085.630, 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 € 1.989.370 werd afgelost.

De aflossingsverplichting op de door ABN AMRO Bank N.V. verstrekte leningen bedroeg € 77.330 per kwartaal. Bij het leegkomen van een van de objecten binnen de portefeuille stijgt de aflossingsverplichting naar € 83.705 per kwartaal, totdat deze leegstand weer is ingevuld.

De renteaftspraken voor de leningen zijn vast. Het gewogen gemiddelde rentepercentage beliep over de verslagperiode 2,31%.

Met ingang van 1 januari 2021 werd de looptijd van de geldlening voor de objecten te Lisse en Harderwijk door de bank verlengd onder de voorwaarde dat een tussentijdse aflossing plaatsvond van € 671.245 ter compensatie van de sterk toegenomen loan-to-value ratio die werd veroorzaakt door de lagere getaxeerde marktwaarde van de portefeuille. Met het oog op de onzekerheden in de markt en de huuropzeggingen door huurder C&A werd de looptijd van de lening door de bank slechts met negen maanden verlengd tot 1 oktober 2021, op welke datum ook de looptijd van de lening voor de objecten te Vlaardingen en Vlissingen afloopt. De bank bedong voor verlenging van de lening een aflossing van 5% ofwel € 31.625 per kwartaal bij een rente van 2,0% per jaar. De lening voor het object te Amsterdam loopt af op 30 juni 2023.

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 en wordt de komende jaren in stappen verder verlaagd: in 2022 niet meer dan 63%, in 2023 niet meer dan 61% en vanaf 1 januari 2024 niet meer dan 60%. Gedurende 2020 werd de loan-to-value afspraak met de financier doorbroken. Vervolgens zijn afspraken gemaakt over een additionele aflossing die begin 2021 heeft plaatsgevonden. Na de verwerking hiervan beliep de loan-to-value ratio op portefeuilleniveau ultimo 2020 65,0%. Ultimo verslagperiode bedroeg de loan-to-value ratio op portefeuilleniveau 64,3% 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 2,6 (2020: 2,5) waarmee ruimschoots aan de gestelde voorwaarde werd voldaan.

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

Project	Loan-to-value ratio
Amsterdam	37,1%
Lisse / Harderwijk	55,3%
Vlaardingen / Vlissingen	104,1%
Gewogen gemiddeld (totaal)	64,3%

Hierna is een overzicht van de lopende financieringen opgenomen:

Project	Hoofdsom 30-06-2021	Jaarlijkse aflossing	Expiratie- datum lening	Expiratie- datum rente	Rente- basis	Rente
Amsterdam	1.204.875	25.500	01-07-2023	01-07-2023	vast	2,40%
Lisse/Harderwijk	2.498.375	126.500	01-10-2021	01-10-2021	vast	2,00%
Vlaardingen/Vlissingen	3.382.380	157.320	01-10-2021	01-10-2021	vast	2,50%
Totaal	7.085.630	309.320				2,31%

Met ABN AMRO Bank N.V. werd in augustus 2021 een verlenging van de financiering overeengekomen tegen de volgende condities:

- De twee geldleningen voor de objecten te Lisse, Harderwijk, Vlaardingen en Vlissingen worden per 1 oktober 2021 samengevoegd tot een enkele

lening met een omvang van € 5.809.800 en een looptijd tot 1 juli 2023 (dus gelijktijdig eindigend met de geldlening voor het object te Amsterdam).

- De rente belooft 2,2% per jaar, betaalbaar per kwartaal achteraf. De bank ontvangt van de Europese Centrale Bank een tijdelijk rentevoordeel van 0,7% dat wordt doorgegeven aan de klanten. De rente komt hierdoor gedurende de looptijd van de lening uit op 1,5% per jaar.
- De aflossing bedraagt 5% per jaar, betaalbaar per kwartaal achteraf.
- De loan-to-value ratio dient doorlopend niet meer dan 65% te bedragen en wordt de komende jaren in stappen verder verlaagd: in 2022 niet meer dan 63%, in 2023 niet meer dan 61% en vanaf 1 januari 2024 niet meer dan 60% (bestaande voorwaarde).
- De debt service coverage ratio dient doorlopend niet minder dan 1,2 te zijn (bestaande voorwaarde).

Uitkeringen

Gedurende de verslagperiode werd over het eerste kwartaal 2021 een reguliere kwartaaluitkering aan de Vennoten gedaan met een totaalbedrag van € 155.000. Over het vierde kwartaal van 2020 werd met het oog op de herfinanciering geen reguliere kwartaaluitkering gedaan. Gedurende de verslagperiode 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 gemeten over de gehele portefeuille van 2,8 jaar. Bovendien werd de looptijd van de hypothecaire financiering verlengd tot medio 2023. De komende jaren zal moeten blijken of C&A de vestigingen te Vlaardingen en Vlissingen continueert. Het is nu nog te vroeg om daar uitspraken over te doen. Het

aantrekken van de economische omstandigheden werkt daarbij in ieder geval niet in het nadeel van de Vennootschap. Het is dus zaak om voort te gaan met het plan om appartementen te bouwen boven het pand te Vlaardingen en na te denken over alternatieve invulling voor het pand te Vlissingen.

Den Haag, 25 augustus 2021

De Beherend Venoot:
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 2021</u>	<u>31 december 2020</u>
Activa		
Beleggingen		
Onroerende zaken	12.325.171	12.561.984
	<hr/>	<hr/>
Totaal beleggingen	12.325.171	12.561.984
Vorderingen		
Debiteuren	24.543	851
Overige vorderingen en overlopende activa	27.021	148
	<hr/>	<hr/>
Totaal vorderingen	51.564	999
Overige activa		
Flottende activa		
Liquide middelen	731.505	1.236.308
	<hr/>	<hr/>
Totaal overige activa	731.505	1.236.308
	<hr/>	<hr/>
Totaal activa	13.108.240	13.799.291
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

BALANS

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

	<u>30 juni 2021</u>	<u>31 december 2020</u>
Passiva		
Eigen vermogen		
Commanditair kapitaal	7.960.000	7.960.000
Overige reserves	2.674.986	2.181.141
Cumulatieve uitkeringen	—5.352.500	—5.197.000
Resultaat verslagperiode	290.641	493.844
	<hr/>	<hr/>
Totaal eigen vermogen	5.573.127	5.437.985
Langlopende schulden		
Schulden aan bankiers	1.179.375	1.192.125
	<hr/>	<hr/>
Totaal langlopende schulden	1.179.375	1.192.125
Kortlopende schulden		
Schulden aan bankiers	5.906.255	6.687.785
Crediteuren	13.587	7.026
Belastingen	69.940	66.726
Overige schulden en overlopende passiva	365.956	407.644
	<hr/>	<hr/>
Totaal kortlopende schulden	6.355.738	7.169.181
	<hr/>	<hr/>
Totaal passiva	13.108.240	13.799.291
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

WINST-EN-VERLIESREKENING

bedragen in euro's, geen accountantscontrole toegepast

	<u>Eerste halfjaar 2021</u>	<u>Eerste halfjaar 2020</u>
Bedrijfsopbrengsten		
Opbrengsten uit beleggingen		
Huuropbrengsten	680.878	670.495
	<hr/>	<hr/>
Totaal bedrijfsopbrengsten	680.878	670.495
Bedrijfslasten		
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	—34.030	—45.043
Beheerkosten en rentelasten	—119.394	—143.046
Afschrijvingen op beleggingen in onroerende zaken	—236.813	—268.898
	<hr/>	<hr/>
Totaal bedrijfslasten	—390.237	—456.987
Resultaat	290.641	213.508
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

KASSTROOMOVERZICHT

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

	<u>Eerste halfjaar 2021</u>	<u>Eerste halfjaar 2020</u>
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten		
Resultaat	290.641	213.508
Afschrijving op beleggingen in onroerende zaken	236.813	268.898
Mutatie vorderingen	—50.565	—22.316
Mutatie kortlopende schulden	—31.912	122.476
	<hr/>	<hr/>
	444.977	582.566
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Contante uitkeringen	—155.500	—345.500
Aflossingen hypothecaire schulden	—794.280	—127.000
	<hr/>	<hr/>
	—949.780	—472.500
Mutatie geldmiddelen	<hr/> —504.803	<hr/> 110.066
Geldmiddelen begin verslagperiode	1.236.308	577.763
Mutatie geldmiddelen	—504.803	110.066
	<hr/>	<hr/>
Geldmiddelen einde verslagperiode	<hr/> 731.505	<hr/> 687.829

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	7.960.000	2.181.141	—5.197.000	493.844	5.437.985
Resultaatbestemming voorafgaande verslagperiode	0	493.844	0	—493.844	0
Uitkeringen	0	0	—155.500	0	—155.500
Resultaat verslagperiode	0	0	0	290.641	290.641
Stand einde verslagperiode	7.960.000	2.674.986	—5.352.500	290.641	5.573.127

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, op balansdatum pro resto € 3.382.380, een looptijd van de lening tot 1 oktober 2021 en een renteafspraak met eveneens een looptijd tot 1 oktober 2021 ter hoogte van 2,5% 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, op balansdatum pro resto € 2.498.375, een looptijd van de lening tot 1 oktober 2021 en een renteafspraak met eveneens een looptijd tot 1 oktober 2021 ter hoogte van 2,0% vast. Op deze lening wordt € 31.625 per kwartaal afgelost.

Ten behoeve van de financiering van de Action-vestiging aan de Nieuwpoortstraat te Amsterdam werd door ABN AMRO Bank N.V. een hypothecaire geldlening verstrekt met een oorspronkelijke hoofdsom van € 1.275.000, op balansdatum pro resto € 1.204.875, 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.

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 2021	Geheel 2020
Stand hypothecaire geldleningen begin verslagperiode	7.879.910	8.133.910
Tussentijdse aflossing hypothecaire geldleningen	—671.245	0
Reguliere aflossing hypothecaire geldleningen	—123.035	—254.000
Stand hypothecaire geldleningen einde verslagperiode	7.085.630	7.879.910
Kortlopend deel hypothecaire geldleningen	—5.738.845	—5.738.845
Tussentijdse aflossingsverplichting hypothecaire geldleningen	0	—671.245
Reguliere aflossingsverplichting hypothecaire geldleningen	—167.410	—277.695
Langlopend deel van de hypothecaire geldleningen	1.179.375	1.192.125

Kortlopende schulden

Schulden aan bankiers

Deze post kan als volgt worden onderverdeeld:

	30-06-2021	31-12-2020
Kortlopend deel van de hypothecaire geldleningen	5.738.845	5.738.845
Tussentijdse aflossingsverplichting hypothecaire geldleningen	0	671.245
Reguliere aflossingsverplichting hypothecaire geldleningen	167.410	277.695
	5.906.255	6.687.785

Beheerkosten en rentelasten

De beheerkosten en rentelasten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	Eerste halfjaar 2021	Eerste halfjaar 2020
Saldo rentelasten	—82.688	—105.972
Vergoeding Beheerder	—29.227	—29.781
Vergoedingen Bewaarders	—1.000	—1.000
Overige bedrijfskosten	—6.479	—6.293
	—119.394	—143.046

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 en wordt de komende jaren in stappen verder verlaagd: in 2022 niet meer dan 63%, in 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 wordt ultimo verslagperiode berekend op € 50.465 (ultimo 2020: € 50.465).

Gebeurtenissen na balansdatum

Met ABN AMRO Bank N.V. werd in augustus 2021 een verlenging van de financiering overeengekomen.

Overige gegevens

	<u>30-06-2021</u>	<u>31-12-2020</u>	<u>30-06-2020</u>
Aantal uitgegeven participaties			
ultimo verslagperiode (in stuks)	7.840	7.840	7.840
Intrinsieke waarde per participatie (in euro)			
ultimo verslagperiode	711	694	661



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