

# Renpart Retail XI C.V.

Halfjaarverslag 2013



**Renpart** Retail XI C.V.

*Het vermogen om te renderen*



# VERSLAG VAN DE BEHEREND VENNOOT

---

## Geachte participant,

Hierbij bieden wij u het verslag aan over het eerste halfjaar van 2013.

De werkzaamheden hebben zich gedurende de verslagperiode geconcentreerd op het beheer van de portefeuille.

Het operationele resultaat ontwikkelt zich in lijn met de oorspronkelijke prognose en is over de verslagperiode uitgekomen op circa € 107.000. De beperkte afwaardering van de portefeuille heeft een drukkend effect op het totale resultaat van de Vennootschap dat is uitgekomen op € 33.800.

Hoewel de resultaten positief zijn, dient te worden opgemerkt dat de vooruitzichten voor de Nederlandse retailmarkt aanleiding vormen tot verhoogde attentie.

## Marktontwikkelingen

Medio 2013 kan helaas niet anders worden geconcludeerd dan dat de internationale en de Nederlandse economie er slecht voor staan.

Economische groeiramingen worden met enige regelmaat neerwaarts bijgesteld en de werkloosheid vertoont een stijgende lijn. Overheidsfinanciën zijn gevoelig voor de economische omstandigheden zodat het Nederlandse begrotingstekort naar verwachting hoger uitkomt dan de maximaal toegestane 3,0%. De effecten van additionele bezuinigingen worden ten tijde van het schrijven van dit verslag doorgerekend door het Centraal Plan Bureau (CPB). Verder werd recent door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) gepubliceerd dat het aantal faillissementen van Nederlandse bedrijven en instellingen nog nooit zo hoog was als in de eerste zes maanden van 2013. In totaal waren dat er bijna 5.000, een stijging van 14% ten opzichte van dezelfde periode in 2012.

Voorname ontwikkelingen missen hun uitwerking op de Nederlandse non-food retailmarkt niet. Ook in dit segment is sprake van een stijging van het aantal faillissementen. De leegstand van winkels in Nederlandse steden neemt toe. Thans bedraagt deze gemiddeld circa 6,5 procent; de verwachting is dat de gemiddelde winkelleegstand de komende jaren oploopt tot 9 à 10 procent. Door factoren als de crisis, vergrijzing, de opkomst van internet(verkopen), en afgenomen schaarste veranderen de vraag en het winkel- en koopgedrag van consumenten. Diverse ketens lijken goed in te spelen op het gewijzigde consumentengedrag echter, stijgende leegstand in winkelgebieden in combinatie met teruglopende omzetten van winkeliers hebben een drukkend effect op de huuropbrengsten en op de waarderingen van winkels. Zolang de locatie en de bereikbaarheid in orde zijn en de winkels zelf vol-

doende aantrekkelijk, zullen de negatieve ontwikkelingen naar verwachting beperkt blijven.

## Portefeuille

De portefeuille bestaat uit een viertal winkelruimten in het centrumgebied van Papendrecht welke onderdeel uitmaken van het winkelcentrum De Meent. Het totale winkelcentrum omvat 20.000 m<sup>2</sup> winkeloppervlakte verdeeld over twee niveaus en een ondergrondse parkeergarage met meer dan 450 parkeerplaatsen. De vier winkels die de Vennootschap in portefeuille heeft (3.099 m<sup>2</sup>), zijn verhuurd aan de (winkel)ketens Action, Bristol, Charles Vögele en Clubkappers. De huurders zijn tevreden met het gehuurde. Er hebben zich in het eerste halfjaar geen noemenswaardige technische problemen voorgedaan.

De gewogen gemiddelde resterende looptijd van de huurcontracten belooft op balansdatum 6,7 jaar.

De gemeente Papendrecht besteedt samen met de ondernemers, politie en brandweer veel aandacht aan de veiligheid in en rondom het winkelcentrum. In april 2013 werd door het Keurmerk Veilig Ondernemen een derde ster uitgereikt.

Er zijn plannen om rondom het marktplein nieuwbouw te ontwikkelen en het plein opnieuw in te richten. In deze ontwikkeling zal ook een verbeterde aansluiting komen op winkelcentrum De Meent. Vanwege de economische omstandigheden zullen deze plannen niet op korte termijn ten uitvoer worden gebracht.

## Waardering van de portefeuille

De portefeuille wordt gewaardeerd tegen intern geschatte marktwaarde op basis van kosten koper.

Voor het doel van dit halfjaarverslag is een interne waardering uitgevoerd met als uitgangspunt de waarde van het object per 31 december 2012. Herwaardering heeft plaatsgevonden op basis van algemene marktontwikkelingen. Ten opzichte van de waarde van de portefeuille per 31 december 2012 leidt deze beoordeling tot een afwaardering van 1%.

## Financiering en rentebeleid

Tot de Vennootschap zijn 32 Commanditaire Vennoten toegetreden. Het ingebrachte commanditair kapitaal bedroeg eind verslagperiode € 2.350.000 en bestaat uit 94 participaties van initieel € 25.000.

De winkels te Papendrecht zijn gefinancierd door FGH Bank N.V. De financiering bedraagt in totaal € 3.100.000 en is gesplitst in twee delen. Voor deze splitsing werd gekozen om met een deel van de financiering te kunnen profiteren van de lage,

variabele marktrente. Voor dit deel van de financiering werd een variabele renteafspraak en een looptijd van drie jaar overeengekomen. De variabele rente is gebaseerd op het driemaands Euribor tarief met een opslag van 185 basispunten. Voor het restant van de financiering werd gekozen voor een lening met een renteafspraak en een looptijd van circa vijf jaar. Voor dit deel van de financiering is de rente gefixeerd op 4,29% op jaarbasis.

Gedurende het eerste halfjaar van 2013 heeft het driemaands Euribor tarief zich rond of juist boven de 0,2% bevonden. De rente op de lening met variabele rente bedroeg gedurende het eerste halfjaar van 2013 derhalve slechts circa 2,1%.

De leningen zijn aflossingsvrij en met de bank werden geen afspraken gemaakt over het eventueel tussentijds herzien van voorwaarden. Tegenwoordig worden bij verstrekkingen van financieringen en bij verlengingen veelal ratio's overeengekomen waaraan voldaan dient te worden om bijvoorbeeld het aflossingsvrije karakter van een financiering te kunnen handhaven. Dit betreft een maximale loan-to-value ratio en een minimale interest coverage ratio. Berekening van beide ratio's levert de volgende uitkomsten op. Uitgaande van de waardering van de portefeuille op balansdatum, bedraagt de loan-to-value ratio circa 60%. De interest coverage ratio over het eerste halfjaar van 2013 is uitgekomen op 3,2. Beide ratio's bevinden zich op een niveau dat ruimschoots voldoet aan de eisen die tegenwoordig door de banken worden gesteld.

De rentelasten over het eerste halfjaar van 2013 zijn uitgekomen op circa € 54.000. Dit komt neer op circa 3,5% op jaarbasis over het obligo van € 3.100.000. De rentelasten zijn lager dan geprognosticeerd omdat de werkelijke rentepercentages lager liggen dan de rekenrente die werd gehanteerd in de prognose.

## Winst-en-verliesrekening

Het resultaat over de verslagperiode is uitgekomen op € 33.833 positief. Het operationele resultaat beliep € 107.282 positief.

Volgens de oorspronkelijke prognose mocht gerekend worden op een operationeel resultaat over de verslagperiode van circa € 88.000. De gerealiseerde positieve afwijking wordt nagenoeg geheel veroorzaakt door lagere rentelasten. De overige posten zijn in lijn met de prognose.

De afwaardering van het vastgoed met 1% werd ten tijde van het opstellen van de prognose niet

voorzien. In de prognose werd nog uitgegaan van een jaarlijkse waardestijging gelijk aan de inflatie.

## Uitkeringen

Uitkeringen vinden plaats medio ieder kwartaal en hebben betrekking op het voorafgaande kwartaal.

Gedurende de verslagperiode werden twee kwartaaluitkeringen gedaan van € 465 per participatie. In totaal werd gedurende de verslagperiode een bedrag van € 87.920 uitgekeerd. Hiervan werd € 500 uitgekeerd aan de Beherend Vennoot.

## Berekening van de intrinsieke waarde

De intrinsieke waarde per participatie wordt berekend door het zichtbare eigen vermogen uit de balans te delen door het aantal uitstaande participaties ultimo verslagperiode. Deze bewerking levert een getal op dat inzicht verschaft in de economische waarde van de participaties.

De intrinsieke waarde per participatie ultimo juni 2013 wordt berekend op € 24.615 (ultimo 2012: € 25.190).

## Eigendomssituatie

In verband met de juridische structuur van de Vennootschap berust het juridisch eigendom van de objecten in portefeuille bij Stichting Bewaarder Renpart Vastgoed. Het economisch eigendom van de objecten berust bij de Vennootschap.

## Nieuwe wetgeving

In het ontstaan van de kredietcrisis van 2008 heeft de Europese Commissie aanleiding gezien om een richtlijn te ontwerpen die er op zag om alle niet-aandelenbeleggingsfondsen te reguleren en onder toezicht te brengen, de zogenaamde Alternative Investment Fund Managers Directive (AIFMD). De richtlijn werd in 2011 aangenomen en heeft werking gekregen op 22 juli 2013.

Uit hoofde van een overgangsregeling heeft de Vennootschap tot 22 juli 2014 de tijd om haar administratieve organisatie conform de richtlijn in te richten en aan de vereisten te gaan voldoen. De Beherend Vennoot zal deze tijd gebruiken om de nodige voorbereidingen te treffen en maatregelen te nemen om uiterlijk medio volgend jaar compliant te zijn. Er dient rekening mee gehouden te worden dat met de implementatie aanzienlijke kosten voor de Vennootschap zullen zijn gemoeid.

## Overzicht leningen

	Hoofdsom	Rente/ opslag op Euribor	Expiratiedatum lening	Expiratiedatum rente
Lening variabele rente	1.100.000	1,85%	31-08-2014	31-08-2014
Lening vaste rente	2.000.000	4,29%	31-08-2016	31-08-2016

## Vooruitzichten

Wanneer de zittende huurders blijven voldoen aan hun contractuele verplichtingen, zijn de vooruitzichten voor de Vennootschap prima. De objecten vertonen geen onderhoudstechnische bijzonderheden en de centrumplannen voor Papendrecht lijken op termijn een positief effect te hebben op de locatie. Verder zijn de financieringsratio's gezond en de rentelasten relatief beperkt. De grote vraag is of en hoe formules als Bristol en Charles Vögele de crisis gaan overleven en hoever de omzetten van dergelijke winkels zullen teruglopen in verband met toenemende internetverkopen. Wanneer in één van de units onverhoopt leegstand ontstaat als gevolg van bijvoorbeeld een faillissement, dan zal de impact voor de Vennootschap aanzienlijk zijn. Ook zullen lagere omzetten in de winkels op termijn kunnen leiden tot lagere huurprijzen. Vooralsnog voldoen alle huurders aan hun verplichtingen en zijn er geen signalen die er op duiden dat problemen aanstaande zijn.

Den Haag, 7 augustus 2013

De Beherend Vennoot:  
Renpart Retail XI Beheer B.V.  
namens deze:  
Renpart Vastgoed Management B.V.  
namens deze:  
w.g. H.O.M. de Wolf  
w.g. ing. A.W.J. Kempers  
w.g. M. Debets

# BALANS

vóór resultaatbestemming, bedragen in euro, geen accountantscontrole toegepast

	30 juni 2013	31 december 2012
<b>Activa</b>		
<b>Beleggingen</b>		
Onroerende zaken	5.148.000	5.200.000
<b>Totaal beleggingen</b>	<b>5.148.000</b>	<b>5.200.000</b>
<b>Vorderingen</b>		
Debiteuren	313	0
Overige vorderingen en overlopende activa	13.653	8.253
<b>Totaal vorderingen</b>	<b>13.966</b>	<b>8.253</b>
<b>Overige activa</b>		
Vaste activa		
Immateriële vaste activa		
Kosten van oprichting en van uitgifte van participaties	139.417	160.866
Vlottende activa		
Liquide middelen	162.917	148.580
<b>Totaal overige activa</b>	<b>302.334</b>	<b>309.446</b>
<b>Totaal activa</b>	<b>5.464.300</b>	<b>5.517.699</b>

# BALANS

vóór resultaatbestemming, bedragen in euro, geen accountantscontrole toegepast

	30 juni 2013	31 december 2012
<b>Passiva</b>		
<b>Eigen vermogen</b>		
Commanditair kapitaal	2.350.000	2.350.000
Wettelijke reserve	139.417	160.866
Overige reserves	62.606	—160.866
Cumulatieve uitkeringen	—272.058	—184.138
Niet-verdeelde resultaten	33.833	202.023
<b>Totaal eigen vermogen</b>	<b>2.313.798</b>	<b>2.367.885</b>
<b>Langlopende schulden</b>		
Schulden aan bankiers	3.100.000	3.100.000
<b>Totaal langlopende schulden</b>	<b>3.100.000</b>	<b>3.100.000</b>
<b>Kortlopende schulden</b>		
Crediteuren	1.269	623
Belastingen	17.923	14.854
Overige schulden en overlopende passiva	31.310	34.337
<b>Totaal kortlopende schulden</b>	<b>50.502</b>	<b>49.814</b>
<b>Totaal passiva</b>	<b>5.464.300</b>	<b>5.517.699</b>





# KASSTROOMOVERZICHT

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

Eerste halfjaar 2013      Periode van 16 augustus 2011  
tot en met 30 juni 2012

## Kasstroom uit beleggingsactiviteiten

Resultaat .....	33.833	—35.929
Aankopen onroerende zaken .....	0	—5.209.584
Mutatie niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen .....	52.000	159.584
Investing in immateriële vaste activa .....	0	—211.488
Amortisatie van immateriële vaste activa .....	21.449	31.723
Mutatie vorderingen .....	—5.713	—18.703
Mutatie kortlopende schulden .....	688	74.552
	<b>102.257</b>	<b>—5.209.845</b>

## Kasstroom uit financieringsactiviteiten

Stortingen commanditair kapitaal .....	0	2.350.000
Contante uitkeringen .....	—87.920	—96.218
Opname hypothecaire schulden .....	0	3.100.000
	<b>—87.920</b>	<b>5.353.782</b>

Mutatie geldmiddelen .....	14.337	143.937
----------------------------	--------	---------

Geldmiddelen begin verslagperiode .....	148.580	0
Mutatie geldmiddelen .....	14.337	143.937
Geldmiddelen einde verslagperiode (banktegoeden) .....	<b>162.917</b>	<b>143.937</b>

## TOELICHTING ALGEMEEN

### 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.

### Vergelijkende cijfers

Het boekjaar 2012 was een verlengd eerste boekjaar dat liep van 16 augustus 2011 tot en met 31 december 2012. De vergelijkende cijfers zoals opgenomen in de winst-en-verliesrekening en in het kasstroomoverzicht hebben betrekking op de periode van 16 augustus 2011 tot en met 30 juni 2012.

### Waardering van de portefeuille

Voor het doel van dit halfjaarverslag is een interne waardering uitgevoerd met als uitgangspunt de waarde van het object per 31 december 2012. Herwaardering heeft plaatsgevonden op basis van algemene marktontwikkelingen.

### Verloopstaat eigen vermogen

De ontwikkeling in de diverse componenten van het eigen vermogen kan als volgt nader worden toegelicht:

	Commanditair kapitaal	Wettelijke reserve	Overige reserves	Cumulatieve uitkeringen	Niet- verdeelde resultaten	Totaal
Stand begin verslagperiode	2.350.000	160.866	-160.866	-184.138	202.023	2.367.885
Resultaatbestemming voorafgaande verslagperiode	0	0	202.023	0	-202.023	0
Mutatie wettelijke reserve ten gunste van overige reserves	0	-21.449	21.449	0	0	0
Uitkeringen verslagperiode	0	0	0	-87.920	0	-87.920
Resultaat verslagperiode	0	0	0	0	33.833	33.833
<b>Stand einde verslagperiode</b>	<b>2.350.000</b>	<b>139.417</b>	<b>62.606</b>	<b>-272.058</b>	<b>33.833</b>	<b>2.313.798</b>

### Langlopende schulden

#### Schulden aan bankiers

Door FGH Bank N.V. werd een financieringsarrangement verstrekt bestaande uit twee hypothecaire geldleningen:

- een geldlening met een hoofdsom van € 1.100.000, een looptijd van de lening tot 1 september 2014 en een renteafspraak met eveneens een looptijd tot 1 september 2014 gebaseerd op het driemaands Euribor tarief met een opslag van 185 basispunten, en
- een geldlening met een hoofdsom van € 2.000.000, een looptijd van de lening tot 1 september 2016 met een renteafspraak met eveneens een looptijd tot 1 september 2016. De rente voor dit deel van de financiering is gefixeerd op 4,29% op jaarbasis.

Beide leningen zijn aflossingsvrij. Bovendien hebben beide hypothecaire leningen 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.

## Beheerkosten en rentelasten

De beheerkosten en rentelasten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	Eerste halfjaar 2013	Periode van 16 augustus 2011 t/m 30 juni 2012
Saldo rentelasten .....	—53.508	—108.657
Vergoeding Beheerder .....	—12.989	—20.646
Vergoeding Bewaarder .....	—1.000	—1.500
Overige bedrijfskosten .....	—5.788	—9.187
	<b>—73.285</b>	<b>—139.990</b>

## Kengetallen per participatie

	30 juni 2013	31 december 2012	30 juni 2012
Aantal geplaatste participaties ultimo verslagperiode .....	94	94	94
Intrinsieke waarde per participatie (in euro) ultimo verslagperiode .....	24.615	25.190	23.594

	Eerste halfjaar 2013	Periode van 16 augustus 2011 t/m 31 december 2012	Periode van 16 augustus 2011 t/m 30 juni 2012
Resultaat per participatie (in euro) .....	360	2.149	—382
Operationeel resultaat per participatie (in euro) .....	1.141	2.822	1.653
Uitkering per participatie (in euro, gemiddeld) .....	930	2.122	1.024



Renpart Retail XI C.V.  
Nassaulaan 4  
Postbus 85523  
2508 CE Den Haag  
telefoon 070 - 3180055  
fax 070 - 3180066  
e-mail vastgoed@renpart.nl  
internet www.renpart.nl



**Renpart** Retail XI C.V.

*Het vermogen om te renderen*