

Renpart Retail XIII C.V.

Halfjaarverslag 2014
voor publicatie

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

renpart.nl/rxiii

VERSLAG VAN DE BEHEREND VENNOOT

Geachte participant,

Hierbij bieden wij u het verslag aan over het eerste halfjaar van 2014.

De eerste zes maanden van dit jaar kenmerkten zich door voorzichtig economisch herstel, toegenomen consumentenvertrouwen, meevallende begrotingstekorten en positieve signalen voor de woningmarkt. Voornoemde ontwikkelingen doen zich echter voor binnen een context van onzekerheden en zijn derhalve vooralsnog fragiel te noemen.

De werkzaamheden hebben zich gedurende de verslagperiode geconcentreerd op het beheer van de portefeuille. Hierbij hebben zich geen bijzonderheden voorgedaan.

Het operationele resultaat ontwikkelt zich conform verwachting en zelfs iets beter dan oorspronkelijk geprognosticeerd. Dit resultaat is over de verslagperiode uitgekomen op circa € 400.000.

Marktontwikkelingen

Economische ontwikkelingen

(bron: Centraal Planbureau, juniraming 2014)

Volgens de juniraming van het Centraal Planbureau trekt de wereldwijde economie, ondanks enkele tegenvallers in het eerste kwartaal, in 2014 voorzichtig aan. Voor 2015 wordt eveneens en zelfs een iets snellere groei verwacht. Het herstel in de Verenigde Staten is krachtig en ook in Europa staan de meeste signalen op groen. De belangrijkste neerwaartse risico's die worden genoemd zijn deflatie in het eurogebied en een escalatie van de situatie in Oekraïne. Sinds de recente vliegcrisis is de onzekerheid omtrent dit laatste risico aanzienlijk toegenomen.

Ondanks krimp in het eerste kwartaal, wordt voor 2014 ook een groei van de Nederlandse economie voorzien. Onderliggend zijn er duidelijke tekenen van herstel. Zo groeit de productie van de industrie en de bouw al enkele kwartalen op rij fors, neemt het consumenten- en producentenvertrouwen maandelijks toe, zijn de huizenprijzen stabiel en is de daling van de werkgelegenheid afgezwakt of zelfs tot stilstand gekomen. Net als in de rest van Europa is de inflatie in Nederland laag en blijft het risico op deflatie aanwezig. De ECB heeft echter aangegeven bereid te zijn tot onconventioneel beleid om een verdere daling van de inflatie tegen te gaan.

Ontwikkelingen Nederlandse vastgoedmarkt

(bron: Planbureau voor de Leefomgeving)

De leegstand van kantoren, bedrijfsruimten en winkels in Nederland vertoont de afgelopen jaren een stijgende trend. Er zijn meer oorzaken voor de toename van de leegstand dan alleen de economische crisis. Een deel van de oorzaken is structureel van aard. Een belangrijke structurele oorzaak voor de afnemende vraag naar kantoorruimte en fysieke winkels is het toenemend gebruik van ICT. Daardoor

zijn nieuwe vormen van winkelen en werken ontstaan zoals internetwinkels en "het nieuwe werken". Ook de afvlakkende bevolkingsgroei (of zelfs krimp in sommige gebieden) en de dalende beroepsbevolking zorgen voor minder vraag naar ruimte. Dit, gecombineerd met een (te) royaal aanbod, met name in de jaren voorafgaand aan de crisis, heeft geleid tot de huidige leegstandscijfers. Wanneer wordt gekeken naar de duur van de leegstand, dan valt op dat bij zowel kantoren als winkels het aandeel structurele leegstand sterk is toegenomen. Begin 2014 was meer dan 50% van de kantorenleegstand structureel van aard, binnen de detailhandel was dat ruim een derde. Opvallend is verder dat de aanvangs- en frictieleegstand van winkels stijgend is. Veel nieuwe winkels worden momenteel leeg opgeleverd, dat wil zeggen dat er nog geen huurder voor is gevonden. Bij kantoren gebeurt dit nauwelijks meer. Niet alleen zijn er de laatste jaren weinig kantoorruimtes bijgekomen; begin 2014 stond daarvan slechts 3% bij oplevering leeg. Rond 2000 was dat nog 30%. Voordat wordt begonnen met de bouw van kantoorpanden zorgen de projectontwikkelaars nu eerst dat de verhuur rond is.

Ontwikkelingen Nederlandse vastgoedmarkt; detailhandel

(bron: CBS groei detailhandel houdt aan in mei, juli 2014)

Volgens het Centraal Bureau voor de Statistiek is er sinds januari van dit jaar sprake van groei van de detailhandel. De prijzen in de winkels daalden licht maar dit werd ruimschoots gecompenseerd doordat klanten meer kochten. Over de eerste vijf maanden van 2014 kwam de omzet marktbreed ongeveer 0,8% hoger uit dan een jaar eerder. Dit gemiddelde wordt positief beïnvloed door de supermarktbranche waar deze groei op circa 1,3% uitkwam. De grootste dalers zijn winkels in woninginrichtingsartikelen, huishoudelijke artikelen en drogisterijen. Ook de modebranche staat licht in de min. De omzet van internetwinkels nam in de eerste maanden van 2014 toe met circa 10% ten opzichte van vorig jaar. Daar waar de internetwinkels in de non-food branche inmiddels goed zijn voor een marktaandeel van ruim 20% blijft het online marktaandeel van de supermarkten hierbij met circa 1% nog ver achter.

Eind 2013 bedroeg de winkelleegstand in Nederland gemiddeld circa 9%. Aangenomen wordt dat dit percentage het afgelopen halfjaar verder is toegenomen.

Portefeuille

De portefeuille van de Vennootschap bestaat uit een viertal C&A winkels en een Action winkel.

Financiering van de portefeuille

De bancaire financiering van de Vennootschap bedraagt op balansdatum totaal € 8.913.000 en is verdeeld over drie leningen.

Eigendomssituatie

In verband met de juridische structuur van de Vennootschap berust de juridische eigendom van de objecten in portefeuille bij Stichting Bewaarder Renpart Vastgoed. 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 stukken recht geven. 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 schat dat deze zich zullen voordoen (renpart.nl/risicofactoren).

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 beheerder van) de Vennootschap tot 22 juli 2014 de tijd gehad om haar administratieve organisatie conform de richtlijn in te richten en aan de vereisten te gaan voldoen. De beheerder heeft deze tijd gebruikt om de nodige voorbereidingen te treffen.

Teneinde voor de Vennootschap de mogelijkheid open te houden in de toekomst investeringen te blijven doen, is de Vennootschap met ingang van 22 juli 2014 onder de werking van de vergunning van de beheerder Renpart Vastgoed Management B.V. gebracht. Tot bewaarder in de zin van de Wft werd benoemd: Commenda International B.V. te Amsterdam, handelend onder de naam: Nova Trust. De kosten voor toepassing door de Vennootschap van de nieuwe wet- en regelgeving worden geschat op eenmalig € 4.700 en jaarlijks € 5.500. Deze kosten worden gedragen door de beheerder.

Vooruitzichten

Gezien de kwaliteit van de huurders binnen de portefeuille en de gewogen gemiddelde looptijd van de huurcontracten, zijn de vooruitzichten voor de Vennootschap prima te noemen.

Den Haag, 4 augustus 2014

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. ing. A.W.J. Kempers
w.g. M. Debets

BALANS

vóór resultaatbestemming, bedragen in euro, geen accountantscontrole toegepast

	30 juni 2014	31 december 2013
Activa		
Beleggingen		
Onroerende zaken	15.847.000	16.117.000
Totaal beleggingen	15.847.000	16.117.000
Vorderingen		
Overige vorderingen en overlopende activa	17.585	2.857
Totaal vorderingen	17.585	2.857
Overige activa		
Vlottende activa		
Liquide middelen	553.845	780.348
Totaal overige activa	553.845	780.348
Totaal activa	16.418.430	16.900.205

BALANS

vóór resultaatbestemming, bedragen in euro, geen accountantscontrole toegepast

	30 juni 2014	31 december 2013
Passiva		
Eigen vermogen		
Eigen vermogen	6.997.859	7.432.673
Totaal eigen vermogen	6.997.859	7.432.673
Langlopende schulden		
Schulden aan bankiers	8.803.200	8.858.100
Totaal schulden aan bankiers	8.803.200	8.858.100
Kortlopende schulden		
Schulden aan bankiers	109.800	109.800
Overige schulden en overlopende passiva	507.571	499.632
Totaal kortlopende schulden	617.371	609.432
Totaal passiva	16.418.430	16.900.205

WINST-EN-VERLIESREKENING

bedragen in euro, geen accountantscontrole toegepast

	Eerste halfjaar 2014	Periode van 28 september 2012 t/m 30 juni 2013
Bedrijfsopbrengsten		
Opbrengsten uit beleggingen		
Huuropbrengsten.....	632.281	677.733
Som der bedrijfsopbrengsten	632.281	677.733
 Bedrijfslasten		
Lasten in verband met het beheer van beleggingen.....		
	—23.157	—28.452
Beheerkosten en rentelasten.....	—209.438	—434.761
Afschrijvingen op beleggingen in onroerende zaken.....	—270.000	—306.587
Som der bedrijfslasten	—502.595	—769.800
 <hr/>		
Resultaat	129.686	—92.067

KASSTROOMOVERZICHT

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

Eerste halfjaar 2014

Periode van
28 september 2012
t/m 30 juni 2013

Kasstroom uit beleggingsactiviteiten

Resultaat	129.686	—92.067
Aankopen onroerende zaken	0	—16.652.587
Afschrijving op beleggingen in onroerende zaken	270.000	306.587
Mutatie vorderingen	—14.728	—16.019
Mutatie kortlopende schulden (exclusief schulden aan bankiers)	7.939	470.254
	392.897	—15.983.832

Kasstroom uit financieringsactiviteiten

Stortingen commanditair kapitaal	0	9.080.000
Contante uitkeringen	—564.500	—1.425.500
Opname hypothecaire schulden	0	9.050.000
Aflossing hypothecaire schulden	—54.900	—29.850
	—619.400	16.674.650

Mutatie geldmiddelen	—226.503	690.818
-----------------------------	-----------------	----------------

Geldmiddelen begin verslagperiode	780.348	0
Mutatie geldmiddelen	—226.503	690.818
Geldmiddelen einde verslagperiode (banktegoeden)	553.845	690.818

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.

De cijfers in dit halfjaarverslag zijn niet door de externe accountant gecontroleerd.

Vergelijkende cijfers

Het boekjaar 2013 was een verlengd eerste boekjaar dat liep van 28 september 2012 tot en met 31 december 2013. De vergelijkende cijfers zoals opgenomen in de winst-en-verliesrekening en in het kasstroomoverzicht hebben betrekking op de periode van 28 september 2012 tot en met 30 juni 2013.

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	Niet- verdeelde resultaten	Totaal
Stand begin verslagperiode	7.840.000	0	-477.000	69.673	7.432.673
Terugbetalingen kapitaal	-200.000	0	0	0	-200.000
Resultaatbestemming voorafgaande verslagperiode	0	69.673	0	-69.673	0
Uitkeringen verslagperiode	0	0	-364.500	0	-364.500
Resultaat verslagperiode	0	0	0	129.686	129.686
Stand einde verslagperiode	7.640.000	69.673	-841.500	129.686	6.997.859

Transacties met verbonden partijen

Over de verslagperiode was de Vennootschap aan de verbonden partij Renpart Vastgoed Management B.V., voor diens werkzaamheden als beheerder van de Vennootschap, een beheervergoeding verschuldigd van € 27.953.