

Renpart Retail XIII C.V.

Halfjaarverslag 2015



Renpart Retail XIII 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 2015. Omdat de Commanditaire Vennoten rechtspersonen zijn, is er voor gekozen de balans en winst-en-verliesrekening op te stellen op fiscale grondslagen. Het fiscale resultaat van de Vennootschap belooft over de verslagperiode circa € 206.000. Het operationele resultaat bedraagt circa € 408.000.

De werkzaamheden hebben zich gedurende de verslagperiode geconcentreerd op het beheer van de portefeuille welke bestaat uit een viertal C&A winkels en een Action winkel.

In het eerste halfjaar van 2015 was sprake van licht economisch herstel en nam het consumentenvertrouwen toe. De retailmarkt profiteert hiervan doch door de sterke toename van online winkelen is per saldo sprake van een negatieve omzettendens in het segment dat zich niet richt op dagelijkse boodschappen. De ontwikkelingen bij Action in zijn algemeenheid vormen hierop een positieve uitzondering. De ontwikkelingen in de sector hebben vooralsnog geen effect op het operationele resultaat van de vennootschap.

Portefeuille

De portefeuille van de Vennootschap bestaat uit een viertal 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 5,1 jaar.

Waardering van de portefeuille

De jaarrekening is 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 € 7.640.000 commanditair kapitaal in de Vennootschap ingebracht, verdeeld over 7.840 participaties.

De totale bancaire financiering van de vennootschap bedroeg op balansdatum € 8.803.200. Dit

bedrag betreft het totaal van twee door ABN AMRO Bank N.V. verstrekte leningen en één door Syntrus Achmea verstrekte lening.

De jaarlijkse aflossingsverplichting bedraagt in totaal € 109.800. Dit bedrag is samengesteld uit een aflossing van 1% van de oorspronkelijke hoofdsommen van de door ABN AMRO Bank N.V. verstrekte financieringen ten behoeve van de aankoop van de C&A winkels en 2,5% van de oorspronkelijke hoofdsom van de door Syntrus Achmea verstrekte financiering ten behoeve van de aankoop van de Action. De lening verstrekt door ABN AMRO Bank N.V. ten behoeve van de aankoop van de C&A winkels te Harderwijk en Lisse heeft een juridische looptijd tot 1 januari 2016. Op korte termijn zullen gesprekken worden gevoerd met de bank over verlenging van deze financiering. De overige leningen hebben nog juridische looptijden van meer dan twee jaar.

Voor de beide leningen verstrekt door ABN AMRO Bank N.V. werd een maximale loan-to-value ratio van 65% overeengekomen en een minimale interest coverage ratio van 1,5. Voor de berekening van de interest coverage ratio geldt dat de totale jaarlijkse huurinkomsten na aftrek van exploitatie- en onderhoudslasten minimaal gelijk dienen te zijn aan anderhalf maal de jaarlijkse renteverplichtingen. Met Syntrus Achmea werden geen convenanten overeengekomen inzake de financiering.

Onderstaand zijn de loan-to-value ratio's per project weergegeven uitgaande van de waarderingen per balansdatum. Gemeten over de gehele portefeuille bedraagt de loan-to-value ratio op deze grondslag 58,6%.

| Project | LTV |
|------------------------------------|--------------|
| ABN AMRO, Vlaardingen / Vlissingen | 61,1% |
| ABN AMRO, Lisse / Harderwijk | 61,8% |
| Syntrus Achmea, Amsterdam | 45,0% |
| Gewogen gemiddeld (totaal) | 58,6% |

De interest coverage ratio op fondsniveau over de verslagperiode is uitgekomen op 2,4 waarmee ruimschoots wordt voldaan aan de door ABN AMRO Bank N.V. gestelde voorwaarde.

De rentelasten over de verslagperiode bedragen circa € 174.000 wat neerkomt op een percentage van circa 4,0%. Dit is lager dan geprognosticeerd doordat de contractuele rentes lager zijn dan de rentes waarmee in de prognoses werd gerekend. Uitgesplitst per project zijn de afspraken inzake de looptijd en de rente als volgt:

| Project | Hoofdsom op balansdatum | Jaarlijkse aflossing | Expiratiedatum lening | Expiratiedatum rente | Rentebasis (Euribor) | Opslag op Euribor* |
|------------------------------------|-------------------------|----------------------|-----------------------|----------------------|----------------------|--------------------|
| ABN AMRO, Vlaardingen / Vlissingen | 4.036.500 | 1,0% | 01-10-2017 | 01-10-2017 | 3-maands | 3,25% |
| ABN AMRO, Lisse / Harderwijk | 3.577.650 | 1,0% | 01-01-2016 | 01-01-2016 | 3-maands | 3,00% |
| Totaal ABN AMRO | 7.614.150 | | | | | |
| Syntrus Achmea, Amsterdam | 1.189.050 | 2,5% | 01-07-2020 | 01-07-2018 | vast | 4,25% |
| Totaal financieringen | 8.803.200 | | | | | |

* Het renterisico op de financieringen van ABN AMRO is volledig afgedekt met derivatencontracten. De omvang van deze contracten is gelijk aan de omvang van de leningen en loopt terug in lijn met de aflossingen op de leningen.

Uitkeringen

Gedurende de verslagperiode werden twee reguliere kwartaaluitkeringen gedaan alsmede een additionele uitkering van € 65.000. In totaal werd gedurende de verslagperiode een bedrag van € 379.500 uitgekeerd. Hiervan 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 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 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 of inkomstenbelasting.

Vooruitzichten

De dalende omzetten waarmee Nederlandse retailers geconfronteerd worden, hebben tot gevolg dat huurprijzen onder druk staan. Bovendien is sprake van toenemende leegstand in veel winkelgebieden. Lagere huurprijzen in combinatie met onzekere toekomstperspectieven maken dat waarderingen van winkelpanden afnemen. Dit is reeds zichtbaar in de portefeuille van de Vennootschap en verwacht wordt dat dit ook in de toekomst aan de orde zal zijn. In operationele zin zijn de ontwikkelingen binnen de vennootschap prima. De gesprekken over de verlenging met C&A van de huurovereenkomst voor de vestiging in Harderwijk worden met vertrouwen tegemoet gezien.

Den Haag, 3 augustus 2015

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

BALANS

vóór resultaatbestemming, bedragen in euro, geen accountantscontrole toegepast

| | 30 juni 2015 | 31 december 2014 |
|--|-------------------|-------------------|
| Activa | | |
| Beleggingen | | |
| Onroerende zaken | 15.440.920 | 15.643.000 |
| Totaal beleggingen | 15.440.920 | 15.643.000 |
| | | |
| Vorderingen | | |
| Overige vorderingen en overlopende activa | 15.989 | 2.619 |
| Totaal vorderingen | 15.989 | 2.619 |
| | | |
| Overige activa | | |
| Vlottende activa | | |
| Liquide middelen | 563.622 | 597.561 |
| Totaal overige activa | 563.622 | 597.561 |
| | | |
| Totaal activa | 16.020.531 | 16.243.180 |

BALANS

vóór resultaatbestemming, bedragen in euro, geen accountantscontrole toegepast

| | 30 juni 2015 | 31 december 2014 |
|---|-------------------|-------------------|
| Passiva | | |
| Eigen vermogen | | |
| Commanditair kapitaal | 7.640.000 | 7.640.000 |
| Overige reserves | 392.441 | 69.673 |
| Cumulatieve uitkeringen | —1.535.500 | —1.156.000 |
| Resultaat verslagperiode | 206.352 | 322.768 |
| Totaal eigen vermogen | 6.703.293 | 6.876.441 |
| | | |
| Langlopende schulden | | |
| Schulden aan bankiers | 5.152.350 | 8.748.300 |
| Totaal schulden aan bankiers | 5.152.350 | 8.748.300 |
| | | |
| Kortlopende schulden | | |
| Schulden aan bankiers | 3.650.850 | 109.800 |
| Crediteuren | 3.915 | 7.274 |
| Belastingen | 63.798 | 59.887 |
| Overige schulden en overlopende passiva | 446.325 | 441.478 |
| Totaal kortlopende schulden | 4.164.888 | 618.439 |
| | | |
| Totaal passiva | 16.020.531 | 16.243.180 |

WINST-EN-VERLIESREKENING

bedragen in euro, geen accountantscontrole toegepast

| | Eerste halfjaar 2015 | Eerste halfjaar 2014 |
|--|----------------------|----------------------|
| Bedrijfsopbrengsten | | |
| Opbrengsten uit beleggingen | | |
| Huuropbrengsten | 638.585 | 632.281 |
| Som der bedrijfsopbrengsten | 638.585 | 632.281 |
| | | |
| Bedrijfslasten | | |
| Lasten in verband met het beheer van beleggingen | —21.798 | —23.157 |
| Beheerkosten en rentelasten | —208.355 | —209.438 |
| Afschrijvingen op beleggingen in onroerende zaken | —202.080 | —270.000 |
| Som der bedrijfslasten | —432.233 | —502.595 |
| | | |
| Resultaat | 206.352 | 129.686 |

KASSTROOMOVERZICHT

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

| | Eerste halfjaar 2015 | Eerste halfjaar 2014 |
|---|----------------------|----------------------|
| Kasstroom uit beleggingsactiviteiten | | |
| Resultaat..... | 206.352 | 129.686 |
| Afschrijving op beleggingen in onroerende zaken..... | 202.080 | 270.000 |
| Mutatie vorderingen..... | —13.370 | —14.728 |
| Mutatie kortlopende schulden (exclusief hypothecaire schulden) | 5.399 | 7.939 |
| | 400.461 | 392.897 |
| Kasstroom uit financieringsactiviteiten | | |
| Terugbetalingen commanditair kapitaal..... | 0 | —200.000 |
| Contante uitkeringen..... | —379.500 | —364.500 |
| Aflossing hypothecaire schulden | —54.900 | —54.900 |
| | —434.400 | —619.400 |
| Mutatie geldmiddelen | —33.939 | —226.503 |
| Geldmiddelen begin verslagperiode..... | | |
| Geldmiddelen begin verslagperiode..... | 597.561 | 780.348 |
| Mutatie geldmiddelen | —33.939 | —226.503 |
| Geldmiddelen einde verslagperiode (banktegoeden) | 563.622 | 553.845 |

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.

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 |
|--|--------------------------|---------------------|----------------------------|----------------------------------|------------------|
| <i>Stand begin verslagperiode</i> | 7.640.000 | 69.673 | -1.156.000 | 322.768 | 6.876.441 |
| Resultaatbestemming voorafgaande verslagperiode | 0 | 322.768 | 0 | -322.768 | 0 |
| Uitkeringen | 0 | 0 | -379.500 | 0 | -379.500 |
| Resultaat verslagperiode | 0 | 0 | 0 | 206.352 | 206.352 |
| Stand einde verslagperiode | 7.640.000 | 392.441 | -1.535.500 | 206.352 | 6.703.293 |

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, pro resto € 4.036.500, een looptijd van de lening tot 1 oktober 2017 en een renteafspraak met eveneens een looptijd tot 1 oktober 2017 ter hoogte van het driemaands Euribor-tarief met een opslag van 325 basispunten. Op deze lening wordt € 10.350 per kwartaal afgelost. Het renterisico voor de gehele lening en de gehele looptijd werd afgedekt met een derivatencontract. De overeengekomen swaprente bedraagt 0,96%. Het derivatencontract heeft een aflopend schema dat aansluit bij het aflossingsschema van de lening.

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, pro resto € 3.577.650, een looptijd van de lening tot 1 januari 2016 en een renteafspraak met eveneens een looptijd tot en met 1 januari 2016 ter hoogte van het 3-maands Euribor-tarief vermeerderd met een opslag van 300 basispunten. Op deze lening wordt € 9.150 per kwartaal afgelost. Het renterisico voor de gehele lening en de gehele looptijd werd afgedekt met een derivatencontract. De overeengekomen swaprente bedraagt 0,53%. Het derivatencontract heeft een aflopend schema dat aansluit bij het aflossingsschema van de lening.

Ten behoeve van de aankoop van de Action winkel aan de Nieuwpoortstraat te Amsterdam werd door Syntrus Achmea een hypothecaire geldlening verstrekt met een oorspronkelijke hoofdsom van € 1.250.000, pro resto € 1.189.050, een looptijd van de lening tot 1 juli 2020 en een renteafspraak met een looptijd tot 1 juli 2018 ter hoogte van 4,25%. Op deze lening wordt € 2.650 per maand afgelost.

Het verloop van de hypothecaire geldleningen was als volgt:

| | 30 juni 2015 | 31 december 2014 |
|---|------------------|------------------|
| <i>Stand hypothecaire geldleningen begin verslagperiode</i> | 8.858.100 | 8.967.900 |
| Aflossing hypothecaire geldleningen | -54.900 | -109.800 |
| Stand hypothecaire geldleningen einde verslagperiode | 8.803.200 | 8.858.100 |
| Kortlopende deel hypothecaire geldleningen | -3.559.350 | 0 |
| Aflossingsverplichting hypothecaire geldleningen | -91.500 | -109.800 |
| Langlopend deel van de hypothecaire geldleningen | 5.152.350 | 8.748.300 |

Bedrijfslasten

Beheerkosten en rentelasten

De beheerkosten en rentelasten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

| | Eerste halfjaar 2015 | Eerste halfjaar 2014 |
|------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Saldo rentelasten | —174.141 | —175.346 |
| Vergoeding Beheerder | —28.236 | —27.953 |
| Vergoeding Bewaarder | —1.000 | —1.000 |
| Overige bedrijfskosten | —4.978 | —5.139 |
| | —208.355 | —209.438 |

Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

Convenanten

Voor de hypothecaire geldleningen verstrekt door ABN AMRO Bank N.V. werd een maximale loan-to-value ratio van 65% overeengekomen en een minimale interest coverage ratio van 1,5. Voor de berekening van de interest coverage ratio geldt dat de totale jaarlijkse huurinkomsten na aftrek van exploitatie- en onderhoudslasten minimaal gelijk dienen te zijn aan anderhalf maal de jaarlijkse renteverplichtingen.

De loan-to-value ratio's per project, uitgaande van de intern bepaalde indicatieve marktwaarden kosten koper voldoen ruimschoots aan de gestelde voorwaarden. De indicatieve marktwaarde is gebaseerd op de algemene marktontwikkelingen waarbij de meest recente externe taxatiewaarde als uitgangspunt is genomen. Ook de interest coverage ratio's van de door ABN AMRO Bank N.V. gefinancierde projecten voldoen aan de gestelde voorwaarden.

Financiële instrumenten

Om het renterisico behorend bij de variabele renteaftspraken met ABN AMRO Bank N.V. af te dekken, werden derivatencontracten afgesloten. De omvang van deze contracten is gelijk aan de omvang van de leningen en loopt terug in lijn met de aflossingen op de leningen. Het betreft interest rate swap contracten waarbij in ruil voor het variabele Euribor-tarief een vast tarief geldt.

Overzicht derivatencontracten:

| Financier | Transactie- datum | Omvang contract 30-06-2015 | Ingangsdatum | Einddatum | Swap rente | Gecorrigeerde marktwaarde |
|-----------|----------------------|-------------------------------|--------------|------------|------------|------------------------------|
| ABN AMRO | 05-10-2012 | 4.036.500 | 03-10-2012 | 01-10-2017 | 0,96% | —81.462 |
| ABN AMRO | 02-01-2013 | 3.577.650 | 01-01-2013 | 01-01-2016 | 0,53% | —9.656 |
| | | 7.614.150 | | | | —91.118 |

Overige gegevens

| | 30 juni 2015 | 31 december 2014 | 30 juni 2014 |
|--|--------------|------------------|--------------|
| Aantal geplaatste participaties ultimo verslagperiode | 7.840 | 7.840 | 7.840 |
| Intrinsieke waarde per participatie (in euro) ultimo verslagperiode | 855 | 877 | 893 |



Renpart Retail XIII 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
twitter [@RenpartVastgoed](https://twitter.com/RenpartVastgoed)



Renpart Retail XIII C.V.

Het vermogen om te renderen