

Renpart Retail XI C.V.

Halfjaarverslag 2016



Renpart Retail XI C.V.

Het vermogen om te renderen

Renpart Retail XI C.V.

Halfjaarverslag 2016

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

Handelsregisternummer 53366549

renpart.nl/rrxi
twitter.com/RenpartVastgoed

VERSLAG VAN DE BEHEREND VENNOOT

Geachte Vennoot,

Hierbij bieden wij u het verslag aan over het eerste halfjaar 2016.

De portefeuille van de Vennootschap bestaat uit vier winkels te Papendrecht. Deze werden in september 2011 aangekocht nadat een herontwikkeling van bestaande winkels op die locatie werd afgerond. De winkels werden derhalve aangekocht in een (ver)nieuwbouwstaat en met langjarige huurcontracten.

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

Portefeuille

De belegging bestaat uit vier winkelruimten in het centrumgebied van Papendrecht welke deel uitmaken van het winkelcentrum "De Meent". Het totale winkelcentrum omvat 20.000 m² winkeloppervlakte, verdeeld over twee niveaus en een ondergrondse parkeergarage met meer dan 450 parkeerplaatsen. De vier winkels die de Vennootschap in portefeuille heeft, liggen aan de Markt en de P.C. Hooftlaan en zijn verhuurd aan Action, Bristol, Charles Vögele en Clubkappers. De totale oppervlakte bedraagt circa 3.099 m².

De gewogen gemiddelde resterende looptijd van de huurcontracten belooft op balansdatum 4,4 jaar.

Action

De formule van winkelketen Action groeit nog altijd in populariteit. De keten trekt nieuwe kopers, maar ook bestaande klanten lopen er vaker binnen. Buiten de landsgrenzen schieten consumenten steeds vaker een Action binnen om goedkope spulletjes te kopen, zoals huishoudelijke artikelen, schrijfwaren, doe-het-zelfartikelen en textiel. Daardoor heeft Action in 2015 een omzetgroei van 32% gerealiseerd. De omzet kwam uit op € 2,0 miljard. De groei is grotendeels te danken aan de opening van nieuwe winkels. Maar ook als de nieuwe filialen niet worden meegerekend, groeide de omzet van Action nog altijd met 7,6%. Het bruto bedrijfsresultaat (ebitda) steeg met 36% naar € 226 miljoen.

Action, eigendom van investeringsmaatschappij 3i, heeft vorig jaar 141 nieuwe winkels geopend. Daarmee kwam de teller eind 2015 op 655 winkels in zes landen. In Frankrijk verdubbelde het aantal winkels naar 120, terwijl in Luxemburg en Oostenrijk voor het eerst Actions werden geopend.

Over de Action vestiging in Papendrecht zijn geen bijzonderheden te melden.



Charles Vögele

Charles Vögele maakte in juni 2016 bekend zich terug te trekken van de Belgische markt, omdat het ondanks een reorganisatie niet lukte om winstgevend te worden. De Zwitserse modeketen wees daarbij op moeilijke economische omstandigheden, de complexe Belgische markt en het negatieve consumentenvertrouwen.

Charles Vögele stelde in juni 2016 dat het nog onzeker was of alle winkels ook daadwerkelijk dicht zouden gaan. Het Belgische management ging namelijk met de lokale ondernemingsraad in overleg om de toekomst van de organisatie alsnog veilig te stellen. Nu de winkels afzonderlijk worden verkocht, lijkt dat plan van de baan.

De retailer beschikt over 41 winkels in België. Geïnteresseerde partijen hebben tot eind augustus de tijd om een bod uit te brengen op de winkels. Het veilinghuis benadrukt dat de winkels van Charles Vögele voorlopig nog gewoon geopend blijven.

Een woordvoerder van de keten liet vorige maand aan RetailNews weten dat er geen plannen zijn om ook Nederland te verlaten. Er zijn de afgelopen jaren weliswaar vestigingen gesloten, maar dat heeft volgens hem te maken met de zware tijden die de retail heeft doorgemaakt. 'Het is geen voorbode op een vertrek uit Nederland.'

Na de verlenging in 2015 van het huurcontract voor de vestiging van Charles Vögele in Papendrecht hebben zich geen bijzonderheden voorgedaan.

Bristol

Bristol gaf in mei 2016 aan flinke omzetplussen te boeken dankzij de faillissementen van verschillende branchegenoten. 'En doordat we een familiebedrijf zijn, zijn we er zelf nog en zijn we gezond', zegt salesmanager Dick van Dijk in het meinummer van RetailTrends.

Veel klanten van Schoenenreus zijn na het faillissement van die keten, vorig jaar, overgestapt naar

Bristol. 'En meteen nadat de problemen van Aktie-sport in het nieuws kwamen, trok onze sportverkoop enorm aan', aldus Van Dijk. Ook het bankroet van Scapino ziet Bristol terug in zijn cijfers. 'Die maken nu een doorstart, maar er zit natuurlijk wel een smetje op.'

De discounter hoopt verder de omzet omhoog te krijgen met een vernieuwd winkelconcept, dat dit jaar grootschalig wordt uitgerold. De restyling moet volgens Van Dijk de 'achterhaalde' uitstraling die nog uit 2007 stamt vervangen en leiden tot een omzetgroei van vijftien à twintig procent, een beweging die hij nu al ziet.

Marktplaats

Afgelopen januari zijn de werkzaamheden voor het nieuwe marktplaats in Papendrecht gestart. De werkzaamheden zijn in volle gang en kunnen via een live webcam worden gevolgd op papendrechtmarkt.nl.

Verwacht wordt dat deze werkzaamheden na de zomer gereed zullen zijn.



Impressie marktplaats

Parkeren

De gemeente Papendrecht is voornemens het parkeerbeleid in het centrum aan te passen waardoor bezoekers gedwongen worden om tegen betaling te parkeren in de, in eigendom van de gemeente zijnde, parkeergarages. Vanwege het belang van een goede parkeersituatie hebben de winkeliers en diverse vastgoedeigenaren gesprekken gevoerd met de gemeente om tot een oplossing te komen. Deze gesprekken hebben helaas niet geleid tot een wijziging van inzicht bij de gemeente. De winkeliers en

vastgoedeigenaren zullen gezamenlijk een brief sturen naar Burgemeester & Wethouders met als doel een langetermijnoplossing te creëren die goed is voor alle betrokken partijen.

Waardering van de portefeuille

De belegging 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 de belegging per 31 december 2015. Herwaardering heeft plaatsgevonden op basis van algemene marktontwikkelingen. Ten opzichte van de waarde van de belegging per 31 december 2015 leidt deze beoordeling tot een afwaardering van 1,0%.

Na herwaardering is de portefeuille thans gewaardeerd op circa 10,9 maal de theoretische brutohuurwaarde (ultimo 2015: 10,6). De afwaardering is in lijn met het geschatte marktgemiddelde voor deze soort winkelvastgoedbeleggingen.

Financiering en rentebeleid

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

Op balansdatum beliep de bancaire financiering van de Vennootschap € 2.955.900, bestaande uit een tweetal leningen verstrekt door FGH Bank N.V. Een lening (pro resto groot € 2.000.000) expireert op 31 augustus 2016 zodat thans zowel deze lening als de jaarlijkse aflossing op de andere lening kwalificeren als kortlopende financiering. Voorzien wordt dat de bank bereid zal zijn de expirerende lening te verlengen maar onder gewijzigde voorwaarden en condities. Er wordt rekening gehouden met een verlaging van de rente en met invoering van een aflossingsverplichting. Onderaan deze pagina is een overzicht van de leningen opgenomen.

Met FGH Bank N.V. werden tot op heden formeel geen convenanten overeengekomen. Omdat bij de beoordeling van de verlenging van de financiering relevante ratio's wel een rol zullen spelen, worden ze hier wel behandeld. De LTV-ratio bedraagt op basis van de waarderingen per balansdatum 72,6%. Dit is naar de huidige maatstaven te hoog zodat kan worden verwacht dat bij de aankomende verlenging een al dan niet eenmalige additionele aflossingsverplichting zal worden ingevoerd. Over de verslagperiode gemeten, bedroeg de ICR 3,1 wat wil

Overzicht leningen

	Hoofdsom	Jaarlijkse aflossing*	Expiratiedatum lening	Expiratiedatum rente	Rentebasis (Euribor)	Rente/ opslag op Euribor
Lening vaste rente	2.000.000	0	31-08-2016	31-08-2016	vast	4,29%
Lening variabele rente	955.900	25.200	31-08-2017	31-08-2017	3-maands	2,70%
Totaal	2.955.900	25.200				

zeggen dat de operationele kasstroom ruimte biedt voor het doen van (additionele) aflossingen. Deze zullen wel ten laste komen van de uitkeringen aan de Commanditaire Vennoten.

De rentelasten over de verslagperiode bedroegen circa € 73.000 ten opzichte van circa € 74.000 over dezelfde periode vorig jaar. In de tweede helft van 2016 zullen de rentelasten naar verwachting dalen.

Winst-en-verliesrekening

Het resultaat over de verslagperiode is uitgekomen op € 42.352. Het operationele resultaat beliep € 104.800. Het verschil tussen beide resultaatbegrippen kan worden verklaard door de afwaardering van de portefeuille met € 41.000 en de amortisatie van de aankoopkosten met circa € 21.500.

Uitkeringen

Gedurende de verslagperiode werden twee kwartaaluitkeringen van € 425, respectievelijk € 300 per participatie gedaan. In totaal werd gedurende de verslagperiode een bedrag van € 68.650 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 2016 wordt berekend op € 13.512 (ultimo 2015: € 13.792).

Eigendomssituatie

In verband met de juridische structuur van de Vennootschap berust de juridische eigendom van de objecten in portefeuille bij Renpart Retail XI 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 schat dat deze zich zullen voordoen (renpart.nl/risicofactoren).

Fiscale positie

Renpart Retail XI 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 ontwikkelingen in de retailmarkt, niet zijnde supermarkten, zijn moeizaam. Voor de Vennootschap betekent dit dat ondanks een volledige bezetting en relatief langlopende huurcontracten alertheid noodzakelijk is. Negatieve ontwikkelingen dienen in een vroeg stadium te worden gesignaleerd teneinde in overleg met huurders of andere betrokken partijen te werken aan oplossingen en verbeteringen.

Met betrekking tot de financiering wordt voorzien dat vanaf 1 september 2016 een hogere aflossingsverplichting wordt ingevoerd. Dit zal (deels) ten koste gaan van uitkeringen aan Commanditaire Vennoten maar zal uiteindelijk het risicoprofiel van de Vennootschap ten goede komen.

Den Haag, 8 augustus 2016

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

BALANS

vóór resultaatbestemming, bedragen in euro, geen accountantscontrole toegepast

	30 juni 2016	31 december 2015
Activa		
Beleggingen		
Onroerende zaken	4.090.000	4.131.000
Totaal beleggingen	4.090.000	4.131.000
Vorderingen		
Overige vorderingen en overlopende activa	6.855	1.804
Totaal vorderingen	6.855	1.804
Overige activa		
Vaste activa		
Immateriële vaste activa		
Kosten van oprichting en van uitgifte van participaties	10.724	32.172
Vlottende activa		
Liquide middelen	170.175	151.697
Totaal overige activa	180.899	183.869
<hr/> Totaal activa	<hr/> 4.277.754	<hr/> 4.316.673

BALANS

vóór resultaatbestemming, bedragen in euro, geen accountantscontrole toegepast

	30 juni 2016	31 december 2015
Passiva		
Eigen vermogen		
Commanditair kapitaal	2.350.000	2.350.000
Wettelijke reserve	10.724	32.172
Overige reserves	-349.829	-271.120
Cumulatieve uitkeringen	-783.128	-714.478
Niet-verdeelde resultaten	42.352	-100.157
Totaal eigen vermogen	1.270.119	1.296.417
Langlopende schulden		
Schulden aan bankiers	930.700	943.300
Totaal langlopende schulden	930.700	943.300
Kortlopende schulden		
Schulden aan bankiers	2.025.200	2.025.200
Crediteuren	3.526	3.494
Belastingen	17.877	16.302
Overige schulden en overlopende passiva	30.332	31.960
Totaal kortlopende schulden	2.076.935	2.076.956
Totaal passiva	4.277.754	4.316.673

WINST-EN-VERLIESREKENING

bedragen in euro, geen accountantsverklaring toegepast

	Eerste halfjaar 2016	Eerste halfjaar 2015
Bedrijfsopbrengsten		
Opbrengsten uit beleggingen		
Huuropbrengsten.....	188.221	194.708
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen		
Mutatie niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	—41.000	—185.000
Som der bedrijfsopbrengsten	147.221	9.708
 Bedrijfslasten		
Lasten in verband met het beheer van beleggingen.....		
	—10.078	—13.537
Beheerkosten en rentelasten.....	—73.343	—73.854
Amortisatie van immateriële vaste activa	—21.448	—21.449
Som der bedrijfslasten	—104.869	—108.840
<hr/>		
Resultaat	42.352	—99.132

KASSTROOMOVERZICHT

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

	Eerste halfjaar 2016	Eerste halfjaar 2015
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten		
Resultaat	42.352	—99.132
Mutatie niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	41.000	185.000
Amortisatie van immateriële vaste activa	21.448	21.449
Mutatie vorderingen	—5.051	—3.464
Mutatie kortlopende schulden (exclusief hypothecaire schulden)	—21	1.011
	99.728	104.864

Kasstroom uit financieringsactiviteiten

Contante uitkeringen	—68.650	—89.800
Aflossing hypothecaire schulden	—12.600	—12.600
	—81.250	—102.400

Mutatie geldmiddelen	18.478	2.464
-----------------------------	---------------	--------------

Geldmiddelen begin verslagperiode	151.697	142.522
Mutatie geldmiddelen	18.478	2.464
Geldmiddelen einde verslagperiode (banktegoeden)	170.175	144.986

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 is een interne waardering uitgevoerd met als uitgangspunt de waarde van de belegging per 31 december 2015. Herwaardering heeft plaatsgevonden op basis van algemene marktontwikkelingen en zonodig op basis van specifieke ontwikkelingen per object.

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	32.172	-271.120	-714.478	-100.157	1.296.417
Resultaatbestemming voorafgaande verslagperiode	0	0	-100.157	0	100.157	0
Mutatie wettelijke reserve ten gunste van overige reserves	0	-21.448	21.448	0	0	0
Uitkeringen verslagperiode	0	0	0	-68.650	0	-68.650
Resultaat verslagperiode	0	0	0	0	42.352	42.352
Stand einde verslagperiode	2.350.000	10.724	-349.829	-783.128	42.352	1.270.119

Langlopende schulden

Schulden aan bankiers

Door FGH Bank N.V. werd ten tijde van de aankoop een financieringsarrangement verstrekt bestaande uit twee hypothecaire geldleningen. Een van deze geldleningen kwalificeert op balansdatum als langlopende schuld. Dit betreft een geldlening met een initiële hoofdsom van € 1.100.000, op balansdatum pro resto groot € 955.900. De lening heeft een looptijd tot 1 september 2017 en een renteafspraak met eveneens een looptijd tot 1 september 2017. De rente is gebaseerd op het driemaands Euribor-tarief met een opslag van 270 basispunten. De aflossingsverplichting op deze lening bedraagt € 25.200 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:

	30 juni 2016	31 december 2015
Stand hypothecaire geldleningen begin verslagperiode	2.968.500	2.993.700
Af: aflossingen	-12.600	-25.200
Stand hypothecaire geldleningen einde verslagperiode	2.955.900	2.968.500
Kortlopend deel van de hypothecaire geldleningen	-2.000.000	-2.000.000
Aflossingsverplichting hypothecaire geldleningen	-25.200	-25.200
Langlopend deel van de hypothecaire geldleningen	930.700	943.300

Kortlopende schulden

Schulden aan bankiers

Door FGH Bank N.V. werd ten tijde van de aankoop een financieringsarrangement verstrekt bestaande uit twee hypothecaire geldleningen. Een van deze geldleningen kwalificeert op balansdatum als kortlopende schuld. Dit betreft een geldlening met een hoofdsom van € 2.000.000. De lening heeft een looptijd tot 1 september 2016 en 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. De lening is thans aflossingsvrij.

Naast de kortlopende hypothecaire geldlening kwalificeert ook de jaarlijkse aflossingsverplichting op de langlopende hypothecaire geldlening als kortlopend.

Beheerkosten en rentelasten

De beheerkosten en rentelasten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	Eerste halfjaar 2016	Eerste halfjaar 2015
Saldo rentelasten	—54.963	—56.367
Vergoeding Beheerder	—11.515	—12.109
Vergoeding Bewaarder	—1.000	—1.000
Overige bedrijfskosten	—5.865	—4.378
	—73.343	—73.854

Kengetallen per participatie

	30 juni 2016	31 december 2015	30 juni 2015
Aantal geplaatste participaties ultimo verslagperiode	94	94	94
Intrinsieke waarde per participatie (in euro) ultimo verslagperiode	13.512	13.792	14.708
	Eerste halfjaar 2016	Geheel 2015	Eerste halfjaar 2015
Resultaat per participatie (in euro)	451	—1.066	—1.055
Operationeel resultaat per participatie (in euro)	1.115	2.253	1.142
Uitkering per participatie (in euro, gemiddeld)	730	1.861	955
Aflossing per participatie (in euro)	134	268	134



..... 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
..... twitter @RenpartVastgoed



Renpart Retail XI C.V.

Het vermogen om te renderen