

# Renpart Retail XIII C.V.

Halfjaarverslag 2016



**Renpart** Retail XIII C.V.

*Het vermogen om te renderen*



# **Renpart** Retail XIII C.V.

Halfjaarverslag 2016

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

Handelsregisternummer 56131259

[renpart.nl/rrxiii](http://renpart.nl/rrxiii)  
[twitter.com/RenpartVastgoed](https://twitter.com/RenpartVastgoed)



# VERSLAG VAN DE BEHEREND VENNOOT

## Geachte Vennoot,

Hierbij bieden wij u het verslag aan over het eerste halfjaar van 2016. Omdat de Commanditaire Vennoten rechtspersonen zijn, is er voor gekozen de balans en winst-en-verliesrekening op te stellen op fiscale grondslagen.

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

Het fiscale resultaat van de Vennootschap over de verslagperiode is uitgekomen op circa € 169.000. Uitgaande van commerciële grondslagen bedraagt het resultaat circa € 198.000 wat na correcties voor herwaardering en amortisatie immateriële vaste activa leidt tot een operationeel resultaat van circa € 424.000.

## 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 circa 5,1 jaar.

## Waardering van de portefeuille

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 per saldo € 7.640.000 commanditair kapitaal in de Vennootschap ingebracht, verdeeld over 7.840 participaties.

Op balansdatum beliep de bancaire financiering van de Vennootschap € 8.693.905, bestaande uit een drietal leningen. Twee leningen zijn vertrekt door ABN AMRO Bank N.V. en een door Syntrus Achmea.

Op 1 januari 2016 werd één van de door ABN AMRO verstrekte leningen verlengd. De aflossing werd verhoogd van circa 1% van de oorspronkelijke hoofdsom op jaarbasis naar circa 2%. In plaats van een variabele rente in combinatie met een derivatencontract werd voor de verlengingsperiode van vijf jaar geopteerd voor een vaste rente van 2,8%. Dit heeft een verlaging van de rentelasten tot gevolg. Met uitzondering van de aflossingsverplichting voor het komende jaar, kwalificeren thans alle leningen als langlopend. Op de volgende pagina is een overzicht van de lopende financieringen opgenomen.

Met Syntrus Achmea werden geen convenanten overeengekomen. Met ABN AMRO is dit wel het geval. Dit betreft een maximale LTV-ratio van 65%, een minimale ICR van 1,5 en een minimale DSCR van 1,1. De ICR is een kengetal waaruit blijkt in hoeverre de operationele kasstromen toereikend zijn voor de betaling van de rente. Bij de DSCR wordt ook de mate waarin aan de aflossingsverplichting voldaan kan worden meegenomen. Over de verslagperiode gemeten bedragen de ICR en de DSCR respectievelijk 3,6 en 2,5 waarmee ruimschoots aan de gestelde voorwaarden wordt voldaan.

Onderstaand zijn de LTV-ratio's per project weergegeven. Gemeten over de gehele portefeuille bedraagt de LTV-ratio 59,7%.

Project	LTV
ABN AMRO, Vlaardingen / Vlissingen	65,5%
ABN AMRO, Lisse / Harderwijk	61,4%
Syntrus Achmea, Amsterdam	44,7%
<b>Gewogen gemiddeld (totaal)</b>	<b>59,7%</b>

De LTV-ratio voor de combinatie Vlaardingen / Vlissingen is te hoog. Dit zal er toe leiden dat in bij de expiratie van de lening op deze combinatie in oktober 2017 een verhoging van de aflossingsverplichting zal worden ingevoerd. Mogelijk zal dit in overleg al eerder plaatsvinden.

De rentelasten over de verslagperiode bedroegen circa € 160.000 ten opzichte van circa € 174.000 over dezelfde periode vorig jaar. In de tweede helft van 2016 zullen de rentelasten nagenoeg gelijk blijven.

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	3.995.100	41.400	01-10-2017	01-10-2017	3-maands	3,25%
ABN AMRO, Lisse / Harderwijk	3.541.555	71.180	01-01-2021	01-01-2021	vast	2,80%
Totaal ABN AMRO	7.536.655	112.580				
Syntrus Achmea, Amsterdam	1.157.250	31.800	01-07-2020	01-07-2018	vast	4,25%
<b>Totaal financieringen</b>	<b>8.693.905</b>	<b>144.380</b>				

\* Het renterisico op de lening met variabele rente van ABN AMRO is volledig afgedekt met een derivatencontract. De omvang van dit contract is gelijk aan de omvang van de lening en loopt terug in lijn met de aflossing op de lening.

## Uitkeringen

Gedurende de verslagperiode werden twee reguliere kwartaaluitkeringen gedaan alsmede een additionele uitkering van € 181.000. In totaal werd gedurende de verslagperiode een bedrag van € 495.500 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 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 risicomangement 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 beschreven waarvan de Beherend Vennoot de kans het grootst inschat dat deze zich zullen voordoen ([renpart.nl/risicofactoren](http://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

Net als in 2015, hebben de dalende omzetten waarmee Nederlandse retailers geconfronteerd worden 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. Verwacht wordt dat dit de komende periode niet anders zal zijn.

Den Haag, 8 augustus 2016

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 2016	31 december 2015
<b>Activa</b>		
Beleggingen		
Onroerende zaken .....	14.855.424	15.110.502
<b>Totaal beleggingen</b>	<b>14.855.424</b>	<b>15.110.502</b>
Vorderingen		
Overige vorderingen en overlopende activa .....	17.396	1.961
<b>Totaal vorderingen</b>	<b>17.396</b>	<b>1.961</b>
Overige activa		
Vlottende activa		
Liquide middelen .....	468.531	610.009
<b>Totaal overige activa</b>	<b>468.531</b>	<b>610.009</b>
<b>Totaal activa</b>	<b>15.341.351</b>	<b>15.722.472</b>



# BALANS

vóór resultaatbestemming, bedragen in euro, geen accountantscontrole toegepast

	30 juni 2016	31 december 2015
<b>Passiva</b>		
Eigen vermogen		
Commanditair kapitaal	7.640.000	7.640.000
Overige reserves	668.808	392.441
Cumulatieve uitkeringen	-2.345.500	-1.850.000
Resultaat verslagperiode	168.979	276.367
<b>Totaal eigen vermogen</b>	<b>6.132.287</b>	<b>6.458.808</b>
Langlopende schulden		
Schulden aan bankiers	8.549.525	8.621.715
<b>Totaal schulden aan bankiers</b>	<b>8.549.525</b>	<b>8.621.715</b>
Kortlopende schulden		
Schulden aan bankiers	144.380	126.585
Crediteuren	12.656	9.785
Belastingen	64.936	62.049
Overige schulden en overlopende passiva	437.567	443.530
<b>Totaal kortlopende schulden</b>	<b>659.539</b>	<b>641.949</b>
<b>Totaal passiva</b>	<b>15.341.351</b>	<b>15.722.472</b>

# WINST-EN-VERLIESREKENING

---

bedragen in euro, geen accountantscontrole toegepast

	Eerste halfjaar 2016	Eerste halfjaar 2015
Bedrijfsopbrengsten		
Opbrengsten uit beleggingen		
Huuropbrengsten.....	643.556	638.585
<b>Som der bedrijfsopbrengsten</b>	<b>643.556</b>	<b>638.585</b>
Bedrijfslasten		
Lasten in verband met het beheer van beleggingen.....	—23.330	—21.798
Beheerkosten en rentelasten.....	—196.169	—208.355
Afschrijvingen op beleggingen in onroerende zaken.....	—255.078	—202.080
<b>Som der bedrijfslasten</b>	<b>—474.577</b>	<b>—432.233</b>
<hr/> <b>Resultaat</b>	<hr/> <b>168.979</b>	<hr/> <b>206.352</b>

# KASSTROOMOVERZICHT

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

	Eerste halfjaar 2016	Eerste halfjaar 2015
<b>Kasstroom uit beleggingsactiviteiten</b>		
Resultaat.....	168.979	206.352
Afschrijving op beleggingen in onroerende zaken.....	255.078	202.080
Mutatie vorderingen.....	—15.435	—13.370
Mutatie kortlopende schulden (exclusief hypothecaire schulden)	—205	5.399
	<b>408.417</b>	<b>400.461</b>
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>		
Contante uitkeringen.....	—495.500	—379.500
Aflossingen hypothecaire schulden	—54.395	—54.900
	<b>—549.895</b>	<b>—434.400</b>
<b>Mutatie geldmiddelen</b>	<b>—141.478</b>	<b>—33.939</b>
<b>Geldmiddelen begin verslagperiode</b>		
Geldmiddelen begin verslagperiode.....	610.009	597.561
Mutatie geldmiddelen	—141.478	—33.939
<b>Geldmiddelen einde verslagperiode (banktegoeden)</b>	<b>468.531</b>	<b>563.622</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.

### Waardering van de beleggingen

Voor het doel van dit halfjaarverslag is een interne waardering uitgevoerd met als uitgangspunt de waarde van de beleggingen 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	Overige reserves	Cumulatieve uitkeringen	Niet- verdeelde resultaten	Totaal
Stand begin verslagperiode	7.640.000	392.441	—1.850.000	276.367	6.458.808
Resultaatbestemming voorafgaande verslagperiode	0	276.367	0	—276.367	0
Uitkeringen	0	0	—495.500	0	—495.500
Resultaat verslagperiode	0	0	0	168.979	168.979
<b>Stand einde verslagperiode</b>	<b>7.640.000</b>	<b>668.808</b>	<b>—2.345.500</b>	<b>168.979</b>	<b>6.132.287</b>

### 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 groot € 3.995.100, 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 groot € 3.541.555, een looptijd van de lening tot 1 januari 2021 en een vaste renteafspraak met een looptijd tot 1 januari 2021 ter hoogte van 2,8%. Op deze lening wordt € 17.795 per kwartaal afgelost (voor het eerst op 1 april 2016).

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 groot € 1.157.250, een looptijd van de lening tot 1 juli 2020 en een vaste 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 2016	31 december 2015
Stand hypothecaire geldleningen begin verslagperiode	8.748.300	8.858.100
Aflossing hypothecaire geldleningen	—54.395	—109.800
<b>Stand hypothecaire geldleningen einde verslagperiode</b>	<b>8.693.905</b>	<b>8.748.300</b>
Aflossingsverplichting hypothecaire geldleningen	—144.380	—126.585
<b>Langlopend deel van de hypothecaire geldleningen</b>	<b>8.549.525</b>	<b>8.621.715</b>

## Kortlopende schulden

Schulden aan bankiers

De post schulden aan bankiers bestaat uit de jaarlijkse aflossingsverplichting van de langlopende schulden.

## Bedrijfslasten

Beheerkosten en rentelasten

De beheerkosten en rentelasten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	Eerste halfjaar 2016	Eerste halfjaar 2015
Saldo rentelasten	—160.244	—174.141
Vergoeding Beheerder	—28.460	—28.236
Vergoeding Bewaarder	—1.000	—1.000
Overige bedrijfskosten	—6.465	—4.978
	<b>—196.169</b>	<b>—208.355</b>

## Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

### Convenanten

Voor de hypothecaire geldleningen verstrekt door ABN AMRO Bank N.V. werd een maximale LTV-ratio van 65% overeengekomen, een minimale ICR van 1,5 en een minimale DSCR van 1,1.

### 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 30-06-2016	Ingangsdatum	Einddatum	Swap rente	Gecorrigeerde marktwaarde
ABN AMRO	05-10-2012	3.995.100	03-10-2012	01-10-2017	0,96%	—65.333

### 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.

## Overige gegevens

	30 juni 2016	31 december 2015	30 juni 2015
Aantal uitgegeven participaties ultimo verslagperiode (in stuks)	7.840	7.840	7.840
Intrinsieke waarde per participatie (in euro) ultimo verslagperiode	782	824	855







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



**Renpart** Retail XIII C.V.

*Het vermogen om te renderen*