

# Renpart Retail XII C.V.

Halfjaarverslag 2014



**Renpart** Retail XII 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 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 belegging. 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 € 98.000. Het totaalresultaat over de verslagperiode is uitgekomen op circa € 76.000. Het verschil tussen het operationele resultaat en het totaalresultaat betreft de afschrijving van initiële fondskosten.

## 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. 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.

## De belegging

De Vennootschap heeft een Jumbo supermarkt aan de ReitdiepHaven te Groningen in eigendom. De winkel wordt geëxploiteerd door twee ondernemers die diverse Jumbo supermarkten in de Noordelijke

regio bezitten. De huurovereenkomst is gesloten met Jumbo Supermarkten B.V.

De resterende looptijd van het huurcontract belooft op balansdatum circa twaalf en een half jaar.

De ondernemers zijn ook gedurende deze periode tevreden over de ontwikkelingen. De praktijk leert dat de consumenten niet alleen uit de directe omgeving van de supermarkt komen, maar dat veel mensen boodschappen doen op weg naar hun werk in andere delen van Groningen. Indien op termijn de toename van de woningvoorraad in het gebied gaat plaatsvinden zoals voor de crisis bedacht, kan dit een belangrijke aanjager zijn voor de omzet. Vooralsnog zijn hier echter nog geen signalen van en wordt alleen in algemene zin een verbetering van de verkoop van nieuwbouwwoningen zichtbaar.

De laad- en losfaciliteit heeft met enige regelmaat voor problemen gezorgd omdat deze niet voor alle typen vrachtwagens van Jumbo juist gedimensioneerd was. Deze is door Jumbo aangepast zodat ook de grote vrachtwagens optimaal kunnen laden en lossen. De lekkages lijken structureel opgelost aangezien de afgelopen periode geen meldingen meer zijn binnengekomen.

In de nabijgelegen winkelunits hebben zich wat mutaties voorgedaan. Zo is de vernieuwde bloemenwinkel inmiddels geopend tegenover de entree van de Jumbo. Ook is er een discount formule "Mega Food Stunter" geopend. Deze winkel garandeert de laagste prijs op het gebied van (rest)partijen in diepvriesproducten. Dit is niet echt een concurrent voor Jumbo en zal hooguit versterkend werken. Daarnaast is er een lunchroom geopend. Toch blijft invulling voorlopig nog wel een zorg, ondanks dat deze winkels geen eigendom van de Vennootschap zijn.

## Waardering van de belegging

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 2013. Herwaardering heeft plaatsgevonden op basis van algemene marktontwikkelingen. Ten opzichte van de waarde van de belegging per 31 december 2013

leidt deze beoordeling tot een ongewijzigde waardering.

## Financiering en rentebeleid

Tot de Vennootschap zijn 32 Commanditaire Vennoten toegetreden. Het ingebrachte commanditair kapitaal bedraagt € 2.300.000 en bestaat uit 92 participaties van initieel € 25.000.

De belegging is gefinancierd door FGH Bank N.V. De totale financiering bedraagt € 3.650.000 en bestaat uit twee – thans nog aflossingsvrije – leningen: een lening van € 1.150.000 met een variabele rente en een lening van € 2.500.000 met een vaste rente. De lening van € 1.150.000 expireert per 1 januari 2015. De andere lening expireert twee jaar later. In verband met de op handen zijnde expiratie van een van de leningen heeft overleg met de bank plaatsgevonden over de verlenging. Omdat als gevolg van de waardedaling van het vastgoed het risicoprofiel van de belegging vanuit bankperspectief enigszins is toegenomen en omdat het bovendien in ieder geval verstandig lijkt de schuldpositie van de Vennootschap af te bouwen, werd afgesproken dat op expiratedatum een eenmalige aflossing van € 150.000 zal plaatsvinden. Daarna zal op de lening een aflossing van 2,5% per jaar plaatsvinden. Ten tijde van het schrijven van dit verslag is nog geen keuze gemaakt over de looptijd van de lening en over de looptijd van de renteafspraak. Wel wordt voorzien dat de (commerciële) opslag op het Euribor tarief aanzienlijk hoger zal zijn dan de geldende opslag van 2,10%. Uitgaande van een hogere opslag en een min of meer ongewijzigde verhuursituatie van de Vennootschap, zal de combinatie van nieuwe afspraken voor wat betreft rente en aflossing mogelijk een beperkt negatieve invloed hebben op de uitkeringen aan de commanditaire vennoten.

Uitgaande van de waardering op balansdatum bedraagt de loan-to-value ratio 67,6%. Door de voornoemde eenmalige aflossing wordt dit percentage teruggebracht naar 64,8%.

De rentelasten over het eerste halfjaar zijn uitgekomen op circa € 69.800. Dit komt neer op circa 3,8% op jaarbasis over het obligo van € 3.650.000. De rentelasten zijn lager dan geprognosticeerd omdat de werkelijke rentepercentages lager liggen dan de rekenrente die werd gehanteerd in de prognose.

## Overzicht leningen

	Hoofdsom	Rente/ opslag op Euribor	Expiratedatum lening	Expiratedatum rente
Lening variabele rente	1.150.000	2,10%	01-01-2015	01-01-2015
Lening vaste rente	2.500.000	4,52%	01-01-2017	01-01-2017

## Winst-en-verliesrekening

Het resultaat over de verslagperiode is uitgekomen op € 76.196. Het operationele resultaat beliep € 97.662.

De huuropbrengsten waren precies in lijn met de oorspronkelijke prognose. De rentelasten en onderhoudskosten zijn lager dan oorspronkelijk geprognosticeerd en de overige kosten zijn min of meer conform verwachting. Dit resulteert in een direct rendement dat in positieve zin afwijkt van de prognose.

In de verslagperiode heeft geen herwaardering van het object plaatsgevonden.

## Uitkeringen

Gedurende de verslagperiode werden twee kwartaaluitkeringen gedaan van € 450 per participatie. In totaal werd gedurende de verslagperiode een bedrag van € 83.300 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 2014 wordt berekend op € 21.859 (ultimo 2013: € 21.936).

## Eigendomssituatie

In verband met de juridische structuur van de Vennootschap berust de juridische eigendom van de belegging bij Stichting Bewaarder Renpart Vastgoed. De economische eigendom van de belegging 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](http://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 te onderzoeken of het nuttig en wenselijk was de in de richtlijn opgenomen vrijstellingen en uitzonderingen in te roepen. Gezien het feit dat de Vennootschap na 22 juli 2013 geen bijkomende beleggingen heeft gedaan en dit voor de rest van de looptijd van de Vennootschap ook niet wordt voorzien terwijl het voldoen aan alle bepalingen van de richtlijn tot aanzienlijke kosten zou leiden, is besloten gebruik te maken van de uitzondering die volgt uit artikel 61 lid 3 van de richtlijn. De Vennootschap (stond en) staat daarmee niet onder toezicht van de Autoriteit Financiële Markten en De Nederlandsche Bank. De beheerder Renpart Vastgoed Management B.V. beschikt vanaf 22 juli 2014 wel over de AIFM vergunning.

## Vooruitzichten

Gezien het type object, de kwaliteit van de huurder en de looptijd van het huurcontract, zijn de vooruitzichten voor de Vennootschap prima. De ontwikkeling van zowel het omliggende winkelgebied als het omliggende woongebied blijven echter vooralsnog achter bij de verwachtingen. Dit kan van invloed zijn op de prestaties van de huurder. Nu de economie en de huizenmarkt lijken aan te trekken, verbetert mogelijk binnen enkele jaren de situatie in de directe omgeving zodat de "traffic" in en om de winkel toeneemt. Dit zou zeer welkom zijn.

Eerder in dit verslag werd aangegeven dat met FGH Bank N.V. werd overeengekomen dat de financiering die afloopt op 1 januari 2015 zal worden verlengd tegen gewijzigde condities voor wat betreft de rente aflossing. Invoering van een beperkte aflossingsverplichting in combinatie met een hogere rente zal mogelijk een beperkt negatieve invloed hebben op de uitkeringen aan de commanditaire vennoten. Door af te lossen op de bancaire financiering verbetert het risicoprofiel van de belegging.

Den Haag, 4 augustus 2014

De Beherend Vennoot:  
Renpart Retail XII 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
<b>Activa</b>		
<b>Beleggingen</b>		
Onroerende zaken	5.400.000	5.400.000
<b>Totaal beleggingen</b>	<b>5.400.000</b>	<b>5.400.000</b>
<b>Vorderingen</b>		
Overige vorderingen en overlopende activa	16.858	7.383
<b>Totaal vorderingen</b>	<b>16.858</b>	<b>7.383</b>
<b>Overige activa</b>		
Vaste activa		
Immateriële vaste activa		
Kosten van oprichting en van uitgifte van participaties	107.330	128.796
Vlottende activa		
Liquide middelen	173.071	168.152
<b>Totaal overige activa</b>	<b>280.401</b>	<b>296.948</b>
<b>Totaal activa</b>	<b>5.697.259</b>	<b>5.704.331</b>

## BALANS

vóór resultaatbestemming, bedragen in euro, geen accountantscontrole toegepast

	30 juni 2014	31 december 2013
<b>Passiva</b>		
<b>Eigen vermogen</b>		
Commanditair kapitaal	2.300.000	2.300.000
Wettelijke reserve	107.330	128.796
Overige reserves	—106.523	—269.430
Cumulatieve uitkeringen	—365.959	—282.659
Niet-verdeelde resultaten	76.196	141.441
<b>Totaal eigen vermogen</b>	<b>2.011.044</b>	<b>2.018.148</b>
<b>Langlopende schulden</b>		
Schulden aan bankiers	2.500.000	3.650.000
<b>Totaal langlopende schulden</b>	<b>2.500.000</b>	<b>3.650.000</b>
<b>Kortlopende schulden</b>		
Schulden aan bankiers	1.150.000	0
Crediteuren	2.681	561
Belastingen	18.748	18.428
Overige schulden en overlopende passiva	14.786	17.194
<b>Totaal kortlopende schulden</b>	<b>1.186.215</b>	<b>36.183</b>
<b>Totaal passiva</b>	<b>5.697.259</b>	<b>5.704.331</b>

# WINST-EN-VERLIESREKENING

---

bedragen in euro, geen accountantscontrole toegepast

	Eerste halfjaar 2014	Eerste halfjaar 2013
<b>Bedrijfsopbrengsten</b>		
Opbrengsten uit beleggingen		
Huuropbrengsten	199.918	195.139
<b>Som der bedrijfsopbrengsten</b>	<b>199.918</b>	<b>195.139</b>
 <b>Bedrijfslasten</b>		
Lasten in verband met het beheer van beleggingen		
Beheerkosten en rentelasten	—13.327	—16.554
Amortisatie immateriële vaste activa	—88.929	—88.387
<b>Som der bedrijfslasten</b>	<b>—123.722</b>	<b>—126.407</b>
<hr/>		
<b>Resultaat</b>	<b>76.196</b>	<b>68.732</b>



# KASSTROOMOVERZICHT

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

	Eerste halfjaar 2014	Eerste halfjaar 2013
<b>Kasstroom uit beleggingsactiviteiten</b>		
Resultaat.....	76.196	68.732
Amortisatie van immateriële vaste activa.....	21.466	21.466
Mutatie vorderingen.....	-9.475	-7.913
Mutatie kortlopende schulden.....	32	4.028
	<b>88.219</b>	<b>86.313</b>
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>		
Contante uitkeringen.....	-83.300	-82.012
	<b>-83.300</b>	<b>-82.012</b>
<b>Mutatie geldmiddelen</b> .....	<b>4.919</b>	<b>4.301</b>
<b>Geldmiddelen begin verslagperiode.....</b>		
	<b>168.152</b>	<b>153.890</b>
<b>Mutatie geldmiddelen</b> .....	<b>4.919</b>	<b>4.301</b>
<b>Geldmiddelen einde verslagperiode (banktegoeden)</b> .....	<b>173.071</b>	<b>158.191</b>

## 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 belegging

Voor het doel van dit halfjaarverslag is een interne waardering uitgevoerd met als uitgangspunt de waarde van de belegging per 31 december 2013. 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	2.300.000	128.796	—269.430	—282.659	141.441	2.018.148
Resultaatbestemming voorafgaande verslagperiode	0	0	141.441	0	—141.441	0
Mutatie wettelijke reserve ten gunste van overige reserves	0	—21.466	21.466	0	0	0
Uitkeringen verslagperiode	0	0	0	—83.300	0	—83.300
Resultaat verslagperiode	0	0	0	0	76.196	76.196
<b>Stand einde verslagperiode</b>	<b>2.300.000</b>	<b>107.330</b>	<b>—106.523</b>	<b>—365.959</b>	<b>76.196</b>	<b>2.011.044</b>

### Langlopende schulden

#### Schulden aan bankiers

Door FGH Bank N.V. werd een hypothecaire geldlening verstrekt met een hoofdsom van € 2.500.000, een looptijd van de lening tot 1 januari 2017 en een renteafspraak met een looptijd eveneens tot 1 januari 2017 met een vaste rente van 4,52% op jaarbasis.

De lening is aflossingsvrij. Bovendien heeft de hypothecaire lening 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.

### Kortlopende schulden

#### Schulden aan bankiers

Door FGH Bank N.V. werd een hypothecaire geldlening verstrekt met een hoofdsom van € 1.150.000, een looptijd van de lening tot 1 januari 2015 en een renteafspraak met eveneens een looptijd tot 1 januari 2015 gebaseerd op driemaands Euribor en een opslag van 210 basispunten. De bank heeft de intentie uitgesproken de lening, tegen gewijzigde condities, te willen verlengen.

De lening is thans nog aflossingsvrij. Bij de verlenging op 1 januari 2015 zal een eenmalige aflossing plaatsvinden op de lening van € 150.000. Vervolgens zal een jaarlijkse aflossing van 2,5% van de hoofdsom worden ingevoerd. De hypothecaire lening heeft 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

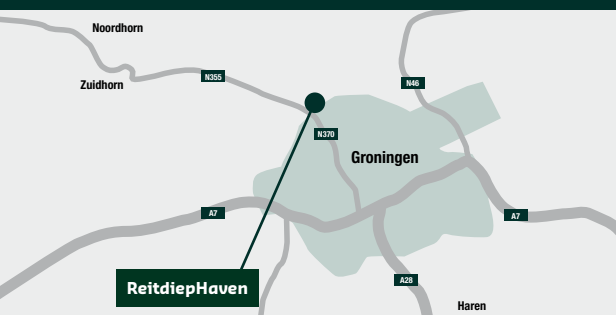
De beheerkosten en rentelasten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	Eerste halfjaar 2014	Eerste halfjaar 2013
Saldo rentelasten .....	—69.778	—68.801
Vergoeding Beheerder .....	—13.627	—13.498
Vergoeding Bewaarder .....	—1.000	—1.000
Overige bedrijfskosten .....	—4.524	—5.088
	<b>—88.929</b>	<b>—88.387</b>

## Kengetallen per participatie

	30 juni 2014	31 december 2013	30 juni 2013
Aantal geplaatste participaties ultimo verslagperiode .....	92	92	92
Intrinsieke waarde per participatie (in euro) ultimo verslagperiode .....	21.859	21.936	22.038

	Eerste halfjaar 2014	Geheel 2013	Eerste halfjaar 2013
Resultaat per participatie (in euro) .....	828	1.537	747
Operationeel resultaat per participatie (in euro) .....	1.062	2.004	980
Uitkering per participatie (in euro, gemiddeld) .....	905	1.783	886



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



**Renpart** Retail XII C.V.

*Het vermogen om te renderen*