

Renpart Retail XII C.V.

Halfjaarverslag 2015



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 2015.

De destijds nieuw ontwikkelde Jumbo supermarkt werd in december 2011 aangekocht. Het huurcontract kende ten tijde van de aankoop een looptijd van 15 jaar.

De werkzaamheden hebben zich gedurende de verslagperiode geconcentreerd op het beheer van de winkel en het monitoren van de ontwikkelingen in de directe omgeving van het object.

In het eerste halfjaar van 2015 was sprake van licht economisch herstel en nam het consumentenvertrouwen toe. Uit onderzoeksgegevens van GfK blijkt dat in de supermarktbranche sprake was van een omzetgroei van 0,8% ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar.

Het operationele resultaat van de Vennootschap is over de verslagperiode uitgekomen op circa € 96.000. Dit is in lijn met de oorspronkelijke prognose. Het totaalresultaat van de Vennootschap beliep circa € 75.000.

Portefeuille

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 met Jumbo belooft op balansdatum circa 11,5 jaar.

In verband met het gereedkomen van een aantal nieuwbouwprojecten in de omgeving is de omzet in deze Jumbo vestiging toegenomen. De zondagsopening die in Groningen van toepassing is, heeft eveneens voor een omzettoename gezorgd. Het aantal klanten tijdens koopavonden is niet afgenomen als gevolg van de zondagsopening.

De extra in- en uitrit voor de ontsluiting van het parkeerterrein is gerealiseerd en heeft geresulteerd in een betere doorstroming van het verkeer.

Het parkeerterrein (dat eigendom is van de Vennootschap) wordt volgens de supermarktmanager steeds vaker gebruikt als parkeerplaats voor (tweede) auto's van omwonenden. De parkeerplaatsen zijn echter in het weekend hard nodig voor het winkelend publiek. De gemeente Groningen zou graag zien dat het parkeerterrein niet wordt afgesloten. Derhalve is ook hun input gevraagd in de oplossing van het probleem. Tevens is overleg gevoerd met de voorzitter van de VuE. Deze heeft de appartementseigenaren op deze problematiek gewezen, overigens zonder concreet resultaat.

Het pick-up-point in de Jumbo is nog niet gerealiseerd wegens ziekte van de supermarktmanager.

In de leegstaande unit schuin tegenover de entree van Jumbo is onlangs een gecombineerde 'Dio drogist' en 'The Read Shop' gevestigd. Een formule die steeds vaker wordt gehanteerd. Volgens de franchisenemer zijn de omzetten boven verwachting. Deze verhuring heeft gezorgd voor grotere bezoekersaantallen aan het winkelcentrum.

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 2014. Herwaardering heeft plaatsgevonden op basis van algemene marktontwikkelingen. Ten opzichte van de waarde van de belegging per 31 december 2014 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 totale bancaire financiering van de Vennootschap bedroeg op balansdatum € 3.489.500. Dit bedrag betreft het totaal van twee door FGH Bank N.V. verstrekte leningen. De totale jaarlijkse aflossingsverplichting bedraagt € 25.200.

In de tabel op de volgende pagina zijn de afspraken met betrekking tot beide leningen opgenomen. Er zijn geen leningen met een looptijd korter dan een jaar. Op de lening met een hoofdsom van € 989.500 per balansdatum wordt sinds februari 2015 afgelost. Deze lening heeft een juridische looptijd tot januari 2017. De renteafspraak voor deze lening is variabel en ziet op dezelfde periode. De aflossingsvrije lening met een hoofdsom van € 2.500.000 heeft eveneens een juridische looptijd tot januari 2017. De rente op deze lening staat vast tot dat moment.

Uitgaande van de waardering van de portefeuille op balansdatum, bedraagt de loan-to-value ratio circa 65%. Met de bank is geen kritische grenswaarde overeengekomen in dit verband. De interest coverage ratio gemeten over de verslagperiode is uitgekomen op 2,6. De interest coverage ratio zegt iets over de mate waarin de Vennootschap in staat is aan haar rentelasten te voldoen. Deze ratio bevindt zich op een niveau dat ruimschoots voldoet aan de eisen die tegenwoordig door de banken worden gesteld.

De rentelasten over de verslagperiode zijn uitgekomen op circa € 69.900. Dit komt neer op gemiddeld circa 4,0% op jaarbasis. De rentelasten zijn iets la-

ger dan geprognosticeerd omdat de werkelijke rentepercentages lager liggen dan de rekenrente die werd gehanteerd in de prognose.

Overzicht leningen

	Hoofdsom	Jaarlijkse aflossing*	Expiratiedatum lening	Expiratiedatum rente	Rentebasis (Euribor)	Rente/opslag op Euribor
Lening vaste rente	2.500.000	0,0%	01-01-2017	01-01-2017	vast	4,52%
Lening variabele rente	989.500	2,5%	01-01-2017	01-01-2017	3-maands	2,60%
Totaal	3.489.500					

* De aflossing op de lening is ingevoerd met ingang van 1 februari 2015.

Winst-en-verliesrekening

Het resultaat over de verslagperiode is uitgekomen op € 74.792. Het operationele resultaat beliep € 96.258. Het verschil wordt veroorzaakt door de afschrijving van de aankoopkosten.

Het operationele resultaat ontwikkelt zich conform verwachting. Voor het totaalresultaat geldt dat dit iets achterblijft bij de oorspronkelijke prognose omdat destijds werd uitgegaan van een beperkte jaarlijkse waardevermindering van het onroerend goed in de portefeuille. In de praktijk is dit niet aan de orde.

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 Venoot.

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 2015 wordt berekend op € 21.690 (ultimo 2014: € 21.783).

Eigendomssituatie

In verband met de juridische structuur van de Venootschap berust de juridische eigendom van het object in portefeuille bij Stichting Bewaarder Renpart Vastgoed. De economische eigendom van dit object berust bij de Venootschap.

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 Venootschap en op de website worden de risico's met veel impact beschreven waarvan de Beherend Venoot de kans het grootst schat dat deze zich zullen voordoen (renpart.nl/risicofactoren).

Fiscale positie

Renpart Retail XII 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 Venoot is vereist, met inachtneming van het daaromtrent in de C.V.-overeenkomst bepaalde.

Als gevolg van het besloten karakter, is de Venootschap een fiscaal transparant lichaam voor toepassing van de Wet op de vennootschapsbelasting 1969 en de Wet inkomstenbelasting 2001. De Venootschap is zodoende niet zelfstandig belastingplichtig voor de heffing van vennootschapsbelasting of inkomstenbelasting.

Vooruitzichten

De vooruitzichten voor de Venootschap zijn prima. De ontwikkelingen binnen de supermarktbranche zijn goed en de specifieke huurder die het bezit van de Venootschap exploiteert, presteert uitstekend. Het huurcontract heeft nog een comfortabel lange looptijd.

In verband met de periodieke aflossing die begin 2015 op een van de leningen werd ingevoerd, zou op enig moment een wat krappe liquiditeitspositie kunnen ontstaan. Dit kan mogelijk in de toekomst leiden tot een beperkte korting op de uitkeringen per

participatie. Vooral nog wordt dit niet noodzakelijk
geacht.

Den Haag, 3 augustus 2015

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

BALANS

vóór resultaatbestemming, bedragen in euro, geen accountantscontrole toegepast

	30 juni 2015	31 december 2014
Activa		
Beleggingen		
Onroerende zaken	5.400.000	5.400.000
Totaal beleggingen	5.400.000	5.400.000
Vorderingen		
Debiteuren	120	0
Overige vorderingen en overlopende activa	14.250	4.937
Totaal vorderingen	14.370	4.937
Overige activa		
Vaste activa		
Immateriële vaste activa		
Kosten van oprichting en van uitgifte van participaties	64.398	85.864
Vlottende activa		
Liquide middelen	43.532	50.209
Totaal overige activa	107.930	136.073
Totaal activa	5.522.300	5.541.010

BALANS

vóór resultaatbestemming, bedragen in euro, geen accountantscontrole toegepast

	30 juni 2015	31 december 2014
Passiva		
Eigen vermogen		
Commanditair kapitaal	2.300.000	2.300.000
Wettelijke reserve	64.398	85.864
Overige reserves	88.865	—85.057
Cumulatieve uitkeringen	—532.559	—449.259
Niet-verdeelde resultaten	74.792	152.456
Totaal eigen vermogen	1.995.496	2.004.004
Langlopende schulden		
Schulden aan bankiers	3.464.300	3.476.900
Totaal langlopende schulden	3.464.300	3.476.900
Kortlopende schulden		
Schulden aan bankiers	25.200	23.100
Crediteuren	3.078	2.722
Belastingen	19.375	19.056
Overige schulden en overlopende passiva	14.851	15.228
Totaal kortlopende schulden	62.504	60.106
Totaal passiva	5.522.300	5.541.010

WINST-EN-VERLIESREKENING

bedragen in euro, geen accountantscontrole toegepast

	Eerste halfjaar 2015	Eerste halfjaar 2014
Bedrijfsopbrengsten		
Opbrengsten uit beleggingen		
Huuropbrengsten	201.684	199.918
Som der bedrijfsopbrengsten	201.684	199.918
 Bedrijfslasten		
Lasten in verband met het beheer van beleggingen		
.....	—16.646	—13.327
Beheerkosten en rentelasten	—88.780	—88.929
Amortisatie immateriële vaste activa	—21.466	—21.466
Som der bedrijfslasten	—126.892	—123.722
<hr/>		
Resultaat	74.792	76.196

KASSTROOMOVERZICHT

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

	Eerste halfjaar 2015	Eerste halfjaar 2014
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten		
Resultaat.....	74.792	76.196
Amortisatie van immateriële vaste activa.....	21.466	21.466
Mutatie vorderingen.....	-9.433	-9.475
Mutatie kortlopende schulden.....	298	32
	87.123	88.219
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Contante uitkeringen.....	-83.300	-83.300
Aflossingen hypothecaire schulden.....	-10.500	0
	-93.800	-83.300
Mutatie geldmiddelen	-6.677	4.919
Geldmiddelen begin verslagperiode.....		
	50.209	168.152
Mutatie geldmiddelen	-6.677	4.919
Geldmiddelen einde verslagperiode (banktegoeden)	43.532	173.071

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 2014. 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	85.864	-85.057	-449.259	152.456	2.004.004
Resultaatbestemming voorafgaande verslagperiode	0	0	152.456	0	-152.456	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	74.792	74.792
Stand einde verslagperiode	2.300.000	64.398	88.865	-532.559	74.792	1.995.496

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 aflossingsvrije geldlening met een hoofdsom van € 2.500.000, een looptijd van de lening tot 1 januari 2017 en een renteafspraak met eveneens een looptijd tot 1 januari 2017. De rente voor dit deel van de financiering is gefixeerd op 4,52% op jaarbasis, en
- een geldlening met een initiële hoofdsom van € 1.150.000, op balansdatum pro resto € 989.500, een looptijd van de lening tot 1 januari 2017 en een renteafspraak met eveneens een looptijd 1 januari 2017 gebaseerd op het driemaands Euribor-tarief met een opslag van 260 basispunten. De aflossing op deze lening bedraagt 2,5% per jaar.

Beide 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.

De hypothecaire geldleningen kunnen als volgt worden onderverdeeld:

	30 juni 2015	31 december 2014
Stand hypothecaire geldleningen begin verslagperiode	3.500.000	3.650.000
Af: aflossingen	-10.500	-150.000
Stand hypothecaire geldleningen einde verslagperiode	3.489.500	3.500.000
Aflossingsverplichting hypothecaire geldleningen	-25.200	-23.100
Langlopend deel van de hypothecaire geldleningen	3.464.300	3.476.900

Kortlopende schulden

Schulden aan bankiers

Deze post betreft de aflossingsverplichting op de hypothecaire geldlening.

Beheerkosten en rentelasten

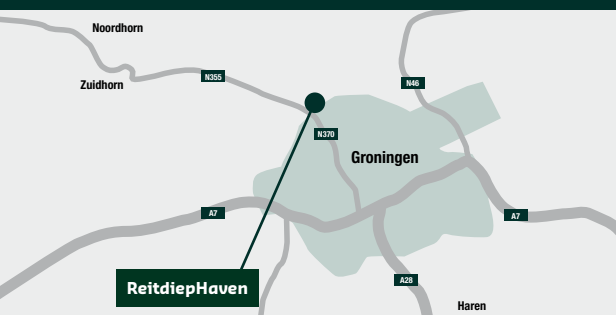
De beheerkosten en rentelasten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	Eerste halfjaar 2015	Eerste halfjaar 2014
Saldo rentelasten	—69.929	—69.778
Vergoeding Beheerder	—13.473	—13.627
Vergoeding Bewaarder	—1.000	—1.000
Overige bedrijfskosten	—4.378	—4.524
	—88.780	—88.929

Kengetallen per participatie

	30 juni 2015	31 december 2014	30 juni 2014
Aantal geplaatste participaties ultimo verslagperiode	92	92	92
Intrinsieke waarde per participatie (in euro) ultimo verslagperiode	21.690	21.783	21.859

	Eerste halfjaar 2015	Geheel 2014	Eerste halfjaar 2014
Resultaat per participatie (in euro)	813	1.657	828
Operationeel resultaat per participatie (in euro)	1.046	2.124	1.062
Uitkering per participatie (in euro) gemiddeld	905	1.811	905
Aflossing per participatie (in euro)	114	1.630	0



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 www.renpart.nl
twitter @RenpartVastgoed



Renpart Retail XII C.V.

Het vermogen om te renderen