

Renpart Retail XII C.V.

Halfjaarverslag 2016



Renpart Retail XII C.V.

Het vermogen om te renderen

Renpart Retail XII C.V.

Halfjaarverslag 2016

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

Handelsregisternummer 54077117

renpart.nl/rrxii
twitter.com/RenpartVastgoed

VERSLAG VAN DE BEHEREND VENNOOT

Geachte Vennoot,

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

De werkzaamheden van de Vennootschap 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.

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 tien jaar en zeven kalendermaanden (expiratedatum 31 januari 2027).

Mede in verband met het gereedkomen van een aantal nieuwbouwprojecten in de omgeving en daarnaast de zondagsopening blijft de omzet in deze Jumbo vestiging stijgen. Het pick-up-point is nu ook daadwerkelijk geopend en begint langzaam zijn vruchten af te werpen volgens de supermarktmanager.

De extra in- en uitrit voor de ontsluiting van het parkeerterrein zorgen nog altijd voor een betere doorstroming van het verkeer.

Het parkeerterrein (dat eigendom is van de Vennootschap) werd in het verleden volgens de supermarktmanager regelmatig gebruikt als parkeerplaats voor auto's van omwonenden. De parkeerplaatsen zijn echter in het weekend nodig voor het winkelend publiek. Het actief monitoren en handhaven door Jumbo werpt zijn vruchten af en de parkeeroverlast is nagenoeg verdwenen.

Jumbo landelijk nieuws

Het Jumbo-concern investeert naast de verbouwing van bestaande winkels nog altijd in de verdere uitbouw van het online kanaal. Frits van Eerd: 'Wij willen onze klanten overal en op elk moment het beste bieden. Daarom zullen wij naast de opening van zo'n 100 extra pick-up-points, dit jaar starten met het thuisbezorgen van boodschappen voor consumenten en bedrijven.' Met dat laatste wordt nu al een proef uitgevoerd in Utrecht.

Inzake de groei van het Jumbo-concern werd afgelopen juni het volgende gepubliceerd. Volgens Jumbo is de totale omzetgroei van de formule vijftien procent. Daarbinnen valt de toegevoegde omzet van de laatste omgebouwde C1000 winkels. De Jumbo-formule zit autonoom op een omzetgroei van 4,5 procent. Dat is niet alleen beduidend meer

dan de marktgroei die tot op dit moment 2,7 procent (Nielsen) bedraagt, het is ook ruim tweemaal meer dan de autonome omzetgroei van 1,8 procent die Jumbo in 2015 boekte.

Volgens het directieteam van Jumbo is de groei het gevolg van de aandacht voor de bestaande Jumbo-filialen die tijdens de integratie van C1000 en Super de Boer niet de nodige aandacht kregen. Eerder dit jaar maakte Jumbo bekend € 100 miljoen in deze eigen filialen te steken.

De jaaraanbiedingen zijn de tweede belangrijke pijler onder de autonome groei, aldus de directie van Jumbo. Bij het bedrijf spreken ze intern over EDMB's ofwel 'everyday multibuy'. Zij vormen het succesvolle wapen van de formule tegen de promoties van A-merken bij concurrenten.

ReitdiepHaven

Winkelplein ReitdiepHaven bestaat naast het eigendom van de Vennootschap uit meerdere winkels waarin onder andere Action, een gecombineerde 'Dio drogist' en 'The Read Shop', cafetaria De Ideale Buurman, kinderkledingzaak HarbourKidz, kapsalon Havenkapper, een wereldrestaurant en bloemen en (woon)accessoires MASH gevestigd zijn.

In de leegstaande unit naast de Action is onlangs een outlet van Aldi gevestigd (zie onderstaande foto's). De winkel kan niet worden bestempeld als een volwaardige Aldi supermarkt, daar er nagenoeg geen food wordt verkocht. Het is in de huidige hoedanigheid eerder een tegenhanger van de Action. De Jumbo geeft aan dat het tot op heden geen toevoeging van de consumentenstroom met zich meebrengt.





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 ongewijzigde waardering.

Financiering en rentebeleid

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

Op balansdatum beliep de bancaire financiering van de Vennootschap € 3.464.300, bestaande uit een tweetal leningen verstrekt door FGH Bank N.V. Beide leningen expireren per 1 januari 2017 zodat thans de gehele financiering kwalificeert als kortlopend. De bank zal naar verwachting bereid zijn de leningen te verlengen waarbij invoering van een aflossingsverplichting op de tot op heden aflossingsvrije lening alsmede een verlaging van de rente worden voorzien.

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 64,2%. Dit is naar de huidige maatstaven aan de hoge kant zodat kan worden verwacht dat bij de aankomende

verlenging een verhoging van de aflossingsverplichting zal worden ingevoerd. Over de verslagperiode gemeten, bedroeg de ICR 2,7 wat wil zeggen dat de operationele kasstroom ruimte biedt voor het doen van (additionele) aflossingen. Deze zullen mogelijk wel ten laste komen van de uitkeringen aan de Commanditaire Vennooten.

De rentelasten over de verslagperiode bedroegen circa € 68.000 ten opzichte van circa € 70.000 over dezelfde periode vorig jaar. In de tweede helft van 2016 zullen de rentelasten gelijk blijven. In 2017 wordt een aanzienlijke daling verwacht.

Winst-en-verliesrekening

Het resultaat over de verslagperiode is uitgekomen op circa € 79.600. Het operationele resultaat beliep € 101.000. Het verschil tussen beide resultaatbegrippen kan worden verklaard door de amortisatie van de aankoopkosten met circa € 21.500.

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 2016 wordt berekend op € 21.592 (ultimo 2015: € 21.633).

Eigendomssituatie

In verband met de juridische structuur van de Vennootschap berust de juridische eigendom van het object in portefeuille bij Renpart Retail XII Bewaar B.V. De economische eigendom van dit object berust bij de Vennootschap.

Overzicht leningen	Hoofdsom	Jaarlijkse aflossing*	Expiratiedatum lening	Expiratiedatum rente	Rentebasis (Euribor)	Rente/opslag op Euribor
Lening vaste rente	2.500.000	0	01-01-2017	01-01-2017	vast	4,52%
Lening variabele rente	964.300	25.200	01-01-2017	01-01-2017	3-maands	2,60%
Totaal	3.464.300	25.200				

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 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 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 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

Afgezien van enige onzekerheid over de condities bij de aanstaande verlenging van de financiering, zijn de rendementsperspectieven van de Vennootschap positief. Zowel voor wat betreft de omzet als de kosten worden geen bijzonderheden voorzien. Een verhoging van de aflossingsverplichting kan in eerste aanleg leiden tot een lagere uitkering aan Commanditaire Vennoten. Het totaalrendement zal hierdoor echter niet negatief beïnvloed worden. Verlaging van de bankschuld zal het risicoprofiel van de Vennootschap ten goede komen.

Den Haag, 8 augustus 2016

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 2016	31 december 2015
Activa		
Beleggingen		
Onroerende zaken	5.400.000	5.400.000
Totaal beleggingen	5.400.000	5.400.000
Vorderingen		
Overige vorderingen en overlopende activa	12.088	4.006
Totaal vorderingen	12.088	4.006
Overige activa		
Vaste activa		
Immateriële vaste activa		
Kosten van oprichting en van uitgifte van participaties	21.466	42.932
Vlottende activa		
Liquide middelen	50.832	56.555
Totaal overige activa	72.298	99.487
<hr/> Totaal activa	<hr/> 5.484.386	<hr/> 5.503.493

BALANS

vóór resultaatbestemming, bedragen in euro, geen accountantscontrole toegepast

	30 juni 2016	31 december 2015
Passiva		
Eigen vermogen		
Commanditair kapitaal	2.300.000	2.300.000
Wettelijke reserve	21.466	42.932
Overige reserves	284.618	110.331
Cumulatieve uitkeringen	—699.159	—615.859
Niet-verdeelde resultaten	79.555	152.821
Totaal eigen vermogen	1.986.480	1.990.225
Langlopende schulden		
Schulden aan bankiers	0	3.451.700
Totaal langlopende schulden	0	3.451.700
Kortlopende schulden		
Schulden aan bankiers	3.464.300	25.200
Crediteuren	0	3.639
Belastingen	19.596	18.288
Overige schulden en overlopende passiva	14.010	14.441
Totaal kortlopende schulden	3.497.906	61.568
Totaal passiva	5.484.386	5.503.493

WINST-EN-VERLIESREKENING

bedragen in euro, geen accountantscontrole toegepast

	Eerste halfjaar 2016	Eerste halfjaar 2015
Bedrijfsopbrengsten		
Opbrengsten uit beleggingen		
Huuropbrengsten	202.896	201.684
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen		
Mutatie niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	0	0
Som der bedrijfsopbrengsten	202.896	201.684
 Bedrijfslasten		
Lasten in verband met het beheer van beleggingen		
Beheerkosten en rentelasten	-13.294	-16.646
Beheerkosten en rentelasten	-88.581	-88.780
Amortisatie immateriële vaste activa	-21.466	-21.466
Som der bedrijfslasten	-123.341	-126.892
<hr/>		
Resultaat	79.555	74.792

KASSTROOMOVERZICHT

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

	Eerste halfjaar 2016	Eerste halfjaar 2015		
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten				
Resultaat.....	79.555	74.792		
Amortisatie van immateriële vaste activa.....	21.466	21.466		
Mutatie vorderingen.....	—8.082	—9.433		
Mutatie kortlopende schulden.....	—2.762	298		
	90.177	87.123		
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
Contante uitkeringen.....	—83.300	—83.300		
Mutatie hypothecaire schulden.....	—12.600	—10.500		
	—95.900	—93.800		
Mutatie geldmiddelen	—5.723	—6.677		
Geldmiddelen begin verslagperiode.....			56.555	50.209
Mutatie geldmiddelen.....	—5.723	—6.677		
Geldmiddelen einde verslagperiode (banktegoeden)	50.832	43.532		

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	2.300.000	42.932	110.331	-615.859	152.821	1.990.225
Resultaatbestemming voorafgaande verslagperiode	0	0	152.821	0	-152.821	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	79.555	79.555
Stand einde verslagperiode	2.300.000	21.466	284.618	-699.159	79.555	1.986.480

Langlopende schulden

Schulden aan bankiers

Door FGH Bank N.V. werd ten tijde van de aankoop een financieringsarrangement verstrekt bestaande uit twee hypothecaire geldleningen. Beide geldleningen kwalificeren op balansdatum als kortlopend.

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	3.476.900	3.500.000
Af: aflossingen	-12.600	-23.100
Stand hypothecaire geldleningen einde verslagperiode	3.464.300	3.476.900
Kortlopend deel van de hypothecaire geldleningen	-3.451.700	0
Aflossingsverplichting hypothecaire geldleningen	-12.600	-25.200
Langlopend deel van de hypothecaire geldleningen	0	3.451.700

Tegen 1 januari 2017 expireert de hypothecaire financiering, verstrekt door FGH Bank N.V. voor de aankoop van de supermarkt. De financiering is samengesteld uit een lening met een vaste rente zonder aflossingen en een lening met variabele rente met aflossingen, ultimo verslagperiode tezamen pro resto groot € 3.464.300. Voor de leningen werden geen convenanten overeengekomen. De Beherend Vennoot verwacht dat met de bank zal worden overeengekomen de looptijd van de leningen te verlengen, voor de vaste rente tegen lagere rentekosten dan tot op heden (4,52%) maar tegen invoering van LTV- en/of ICR-convenantafspraken en een eenmalige of terugkerende aflossing.

Kortlopende schulden

Schulden aan bankiers

Door FGH Bank N.V. werd ten tijde van de aankoop een financieringsarrangement verstrekt bestaande uit twee hypothecaire geldleningen. Beide geldleningen kwalificeren op balansdatum als kortlopende schuld. Het betreft:

- 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 groot € 964.300, een looptijd van de lening tot 1 januari 2017 en een renteafspraak met eveneens een looptijd tot 1 januari 2017 gebaseerd op het driemaands Euribor-tarief met een opslag van 260 basispunten. De aflossing op deze lening bedraagt € 25.200 per jaar.

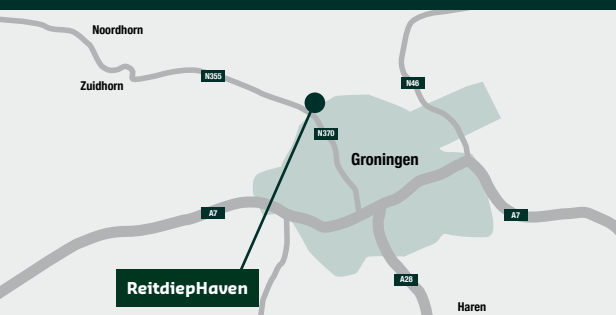
Beheerkosten en rentelasten

De beheerkosten en rentelasten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	Eerste halfjaar 2016	Eerste halfjaar 2015
Saldo rentelasten	-68.250	-69.929
Vergoeding Beheerder	-13.466	-13.473
Vergoeding Bewaarder	-1.000	-1.000
Overige bedrijfskosten	-5.865	-4.378
	-88.581	-88.780

Kengetallen per participatie

	30 juni 2016	31 december 2015	30 juni 2015
Aantal geplaatste participaties ultimo verslagperiode	92	92	92
Intrinsieke waarde per participatie (in euro) ultimo verslagperiode	21.592	21.633	21.690
	Eerste halfjaar 2016	Geheel 2015	Eerste halfjaar 2015
Resultaat per participatie (in euro)	865	1.661	813
Operationeel resultaat per participatie (in euro)	1.098	2.128	1.046
Uitkering per participatie (in euro) gemiddeld	905	1.811	905
Aflossing per participatie (in euro)	137	251	114



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