

Renpart Retail XII C.V.

Halfjaarverslag 2013



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 2013.

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

Het operationele resultaat ontwikkelt zich conform verwachting en is over de verslagperiode uitgekomen op circa € 90.000. Het verschil met het totale resultaat (circa € 69.000) wordt uitsluitend veroorzaakt door de amortisatie op de oprichtings- en plaatsingskosten. Er heeft in de verslagperiode geen herwaardering van het object plaatsgevonden.

Marktontwikkelingen

Medio 2013 kan helaas niet anders worden geconcludeerd dan dat de internationale en de Nederlandse economie er slecht voor staan.

Economische groeiramingen worden met enige regelmaat neerwaarts bijgesteld en de werkloosheid vertoont een stijgende lijn. Overheidsfinanciën zijn gevoelig voor de economische omstandigheden zodat het Nederlandse begrotingstekort naar verwachting hoger uitkomt dan de maximaal toegestane 3,0%. De effecten van additionele bezuinigingen worden ten tijde van het schrijven van dit verslag doorgerekend door het Centraal Plan Bureau (CPB). Verder werd recent door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) gepubliceerd dat het aantal faillissementen van Nederlandse bedrijven en instellingen nog nooit zo hoog was als in de eerste zes maanden van 2013. In totaal waren dat er bijna 5.000, een stijging van 14% ten opzichte van dezelfde periode in 2012.

Hoewel de Nederlandse consument als gevolg van de economische malaise minder te besteden heeft, blijkt dat voedingsgerelateerde winkels de omzet nog steeds zien groeien. De supermarktbranche blijkt een solide, vrijwel conjunctuurongevoelige branche, waar de consumenten in goede tijden, maar ook in slechte tijden, dagelijkse aankopen blijven doen. Internetverkoop van dagelijkse boodschappen aan particulieren vindt tot op heden slechts mondjesmaat plaats en is kostentechnisch en logistiek nog niet interessant gebleken. De verwachting is dan ook niet dat de consument in de komende jaren massaal zal overstappen naar het doen van dagelijkse boodschappen via het internet.

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 13,5 jaar.

De ondernemers zijn tevreden over het functioneren van de supermarkt. De toegankelijkheid van het parkeerterrein blijft een aandachtspunt. In overleg met Jumbo is voor een oplossing gekozen om deze te verbeteren zodat de in- en uitgaande verkeersstromen beter worden afgewikkeld. Deze werkzaamheden worden thans uitgevoerd.

Wel baart de invulling van de nabijgelegen overige winkelunits zorgen. Ondanks de opening van een kinderkleding winkel annex (kinder)kapsalon en een Action winkel is er nog steeds substantiële leegstand in de naastgelegen winkelstrip. Ook het recente faillissement van de grote vrijetijdswinkel Waterborg Active is een klap voor het gebied.

Bij de gemeente gaan geluiden op om een tweede supermarkt in dit gebied toe te staan. Gezien het aantal huishoudens in de wijk en de beperkte groei van deze wijk is dit voor de huurder en voor de Vennootschap geen wenselijke ontwikkeling. De plannen op dit vlak worden nauwgezet gevolgd.

Waardering van de portefeuille

De portefeuille 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 het object per 31 december 2012. Herwaardering heeft plaatsgevonden op basis van algemene marktontwikkelingen. Ten opzichte van de waarde van de portefeuille per 31 december 2012 leidt deze beoordeling tot een ongewijzigde waardering.

Financiering en rentebeleid

In december 2011 en in januari 2012 zijn 32 Commanditaire Vennoten tot de Vennootschap toegetreden. Het ingebrachte commanditair kapitaal bedroeg eind verslagperiode € 2.300.000 en bestaat uit 92 participaties van initieel € 25.000.

De supermarkt is gefinancierd door FGH Bank N.V. De financiering bedraagt € 3.650.000 en is gesplitst in twee delen. Voor deze splitsing werd gekozen om met een deel van de financiering te kunnen profiteren van de lage, variabele marktrente. Voor dit deel van de financiering werd een variabele renteafspraak en een looptijd van drie jaar overeengekomen. De variabele rente is gebaseerd op het driemaands Euribor tarief met een opslag van 210 basispunten. Voor het restant van de financiering werd gekozen voor een lening met een renteafspraak en een looptijd van circa vijf jaar. Voor dit deel van de financiering is de rente gefixeerd op 4,52% op jaarbasis. Gedurende het eerste halfjaar van 2013 heeft het driemaands Euribor tarief zich

rond of juist boven de 0,2% bevonden. De rente op de variabel rentende lening bedroeg gedurende het eerste halfjaar van 2013 derhalve slechts circa 2,3%.

De leningen zijn aflossingsvrij en met de bank werden geen afspraken gemaakt over het eventueel tussentijds herzien van voorwaarden. Tegenwoordig worden bij verstrekkingen van financieringen en bij verlengingen veelal ratio's overeengekomen waaraan voldaan dient te worden om bijvoorbeeld het aflossingsvrije karakter van een financiering te kunnen handhaven. Dit betreft een maximale loan-to-value ratio en een minimale interest coverage ratio. Berekening van beide ratio's levert de volgende uitkomsten op. Uitgaande van de waardering op balansdatum, bedraagt de loan-to-value ratio circa 67%. De interest coverage ratio over het eerste halfjaar van 2013 is uitgekomen op 2,6. De interest coverage ratio is ruim voldoende en zou bij een tussentijdse toetsing niet leiden tot herziening van voorwaarden. Het niveau van de loan-to-value ratio is wellicht wat aan de hoge kant om te veronderstellen dat het volledig aflossingsvrije karakter van de financiering op de lange termijn kan worden behouden.

De rentelasten over het eerste halfjaar van 2013 zijn uitgekomen op circa € 69.000. 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.

Winst-en-verliesrekening

Het resultaat over de verslagperiode is uitgekomen op € 68.732. Het operationele resultaat beliep € 90.198.

Volgens de oorspronkelijke prognose mocht gerekend worden op een operationeel resultaat over de verslagperiode van circa € 82.000. De gerealiseerde positieve afwijking wordt grotendeels veroorzaakt door lagere rentelasten. De eerder beschreven aanpassingen aan het parkeerterrein werden ten tijde van de aankoop niet voorzien. Deze kosten (circa € 5.000) hebben een eenmalig karakter en zijn verwerkt als onderhoudskosten. De overige kosten zijn in lijn met de prognose.

In de prognose werd nog uitgegaan van een jaarlijkse waardeinstijging gelijk aan de inflatie. In werkelijkheid vond in de verslagperiode voorzichtigheidshalve geen opwaardering plaats.

Overzicht leningen

	Hoofdsom	Rente/ opslag op Euribor	Expiratiedatum lening	Expiratiedatum 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

Uitkeringen

Uitkeringen vinden plaats medio ieder kwartaal en hebben betrekking op het voorafgaande kwartaal.

Gedurende de verslagperiode werden twee kwartaaluitkeringen gedaan van € 443 per participatie. In totaal werd gedurende de verslagperiode een bedrag van € 82.012 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 2013 wordt berekend op € 22.038 (ultimo 2012: € 22.182).

Eigendomssituatie

In verband met de juridische structuur van de Vennootschap berust het juridisch eigendom van het object in portefeuille bij Stichting Bewaarder Rentpart Vastgoed. Het economisch eigendom van dit object berust bij de Vennootschap.

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 Vennootschap tot 22 juli 2014 de tijd om haar administratieve organisatie conform de richtlijn in te richten en aan de vereisten te gaan voldoen. De Beherend Vennoot zal deze tijd gebruiken om de nodige voorbereidingen te treffen en maatregelen te nemen om uiterlijk medio volgend jaar compliant te zijn. Er dient rekening mee gehouden te worden dat met de implementatie aanzienlijke kosten voor de Vennootschap zullen zijn gemoeid.

Vooruitzichten

De achterblijvende groei van de woonwijk lijkt niet tot problemen te leiden voor de Jumbo supermarkt. Het effect van een eventuele tweede supermarkt in deze wijk is daarentegen niet goed te overzien en zou nadelig kunnen zijn. Hieromtrent zijn echter nog geen besluiten genomen. Vooral nog zijn de vooruitzichten voor de Venootschap prima. Het huurcontract heeft nog een lange looptijd en gezien de nieuwstaat van het object worden geen bijzonderheden verwacht met betrekking tot onderhoud. Verder zijn de financieringsratio's gezond en de rentelasten relatief beperkt. Verwacht wordt dat het operationele resultaat zich de komende jaren conform prognose blijft ontwikkelen.

Den Haag, 7 augustus 2013

De Beherend Venoot:
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

	30 juni 2013	31 december 2012
Activa		
Beleggingen		
Onroerende zaken	5.400.000	5.400.000
Totaal beleggingen	5.400.000	5.400.000
Vorderingen		
Overige vorderingen en overlopende activa	9.450	1.537
Totaal vorderingen	9.450	1.537
Overige activa		
Vaste activa		
Immateriële vaste activa		
Kosten van oprichting en van uitgifte van participaties	150.262	171.728
Vlottende activa		
Liquide middelen	158.191	153.890
Totaal overige activa	308.453	325.618
Totaal activa	5.717.903	5.727.155

BALANS

vóór resultaatbestemming, bedragen in euro

	30 juni 2013	31 december 2012
Passiva		
Eigen vermogen		
Commanditair kapitaal	2.300.000	2.300.000
Wettelijke reserve	150.262	171.728
Overige reserves	—290.896	—171.728
Cumulatieve uitkeringen	—200.647	—118.635
Niet-verdeelde resultaten	68.732	—140.634
Totaal eigen vermogen	2.027.451	2.040.731
Langlopende schulden		
Schulden aan bankiers	3.650.000	3.650.000
Totaal langlopende schulden	3.650.000	3.650.000
Kortlopende schulden		
Crediteuren	1.417	834
Belastingen	18.416	18.421
Overige schulden en overlopende passiva	20.619	17.169
Totaal kortlopende schulden	40.452	36.424
Totaal passiva	5.717.903	5.727.155

WINST-EN-VERLIESREKENING

bedragen in euro

Eerste halfjaar 2013

Periode van 1 december 2011
tot en met 30 juni 2012

Bedrijfsopbrengsten

Opbrengsten uit beleggingen

Huuropbrengsten 195.139 195.946

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen
van beleggingen

Mutatie niet-gerealiseerde
waardeveranderingen van beleggingen 0 -292.650

Som der bedrijfsopbrengsten 195.139 -96.704

Bedrijfslasten

Lasten in verband met het beheer van
beleggingen -16.554 -8.165

Beheerkosten en rentelasten -88.387 -101.158

Amortisatie van immateriële vaste activa -21.466 -21.466

Som der bedrijfslasten -126.407 -130.789

Resultaat 68.732 -227.493

KASSTROOMOVERZICHT

opgesteld volgens de indirecte methode, bedragen in euro

Eerste halfjaar 2013

Periode van 1 december 2011
tot en met 30 juni 2012

Kasstroom uit beleggingsactiviteiten

Resultaat	68.732	—227.493
Aankopen onroerende zaken	0	—5.682.650
Mutatie niet-gerealiseerde waardeverandering van beleggingen	0	292.650
Investering in immateriële vaste activa	0	—214.660
Amortisatie van immateriële vaste activa	21.466	21.466
Mutatie vorderingen	—7.913	—1.551
Mutatie kortlopende schulden	4.028	45.444
	86.313	—5.766.794

Kasstroom uit financieringsactiviteiten

Stortingen commanditair kapitaal	0	2.300.000
Contante uitkeringen	—82.012	—38.095
Opname hypothecaire schulden	0	3.650.000
	—82.012	5.911.905

Mutatie geldmiddelen **4.301** **145.111**

Geldmiddelen begin verslagperiode	153.890	0
Mutatie geldmiddelen	4.301	145.111
Geldmiddelen einde verslagperiode (banktegoeden)	158.191	145.111

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. Op dit halfjaarverslag is geen accountantscontrole toegepast.

Vergelijkende cijfers

Het boekjaar 2012 was een verlengd eerste boekjaar dat liep van 1 december 2011 tot en met 31 december 2012. De vergelijkende cijfers zoals opgenomen in de winst-en-verliesrekening en in het kasstroomoverzicht hebben betrekking op de periode van 1 december 2011 tot en met 30 juni 2012.

Waardering van de portefeuille

Voor het doel van dit halfjaarverslag is een interne waardering uitgevoerd met als uitgangspunt de waarde van het object per 31 december 2012. Herwaardering heeft plaatsgevonden op basis van algemene marktontwikkelingen. Ten opzichte van de waarde van de portefeuille per 31 december 2012 leidt deze beoordeling tot een ongewijzigde waardering.

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	171.728	-171.728	-118.635	-140.634	2.040.731
Uitgiften van participaties	0	0	0	0	0	0
Resultaatbestemming voorafgaande verslagperiode	0	0	-140.634	0	140.634	0
Mutatie wettelijke reserve ten gunste van overige reserves	0	-21.466	21.466	0	0	0
Uitkeringen verslagperiode	0	0	0	-82.012	0	-82.012
Resultaat verslagperiode	0	0	0	0	68.732	68.732
Stand einde verslagperiode	2.300.000	150.262	-290.896	-200.647	68.732	2.027.451

Langlopende schulden

Schulden aan bankiers

Door FGH Bank N.V. werd een financieringsarrangement verstrekt bestaande uit twee hypothecaire geldleningen:

- een geldlening 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, en
- een geldlening 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.

Beide leningen zijn aflossingsvrij. Bovendien hebben beide hypothecaire leningen 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.

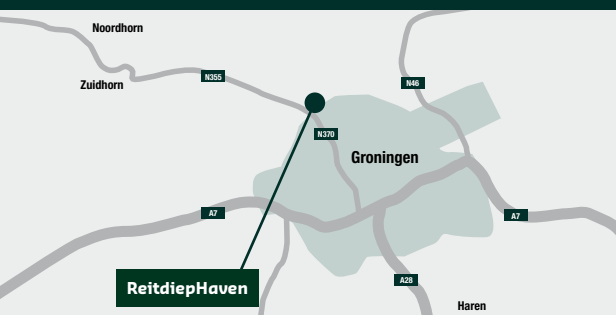
Beheerkosten en rentelasten

De beheerkosten en rentelasten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	Eerste halfjaar 2013	Periode van 1 december 2011 t/m 30 juni 2012
Saldo rentelasten.....	—68.801	—79.283
Vergoeding Beheerder.....	—13.498	—13.642
Vergoeding Bewaarder.....	—1.000	—1.000
Overige bedrijfskosten.....	—5.088	—7.233
	—88.387	—101.158

Kengetallen per participatie

	30 juni 2013	31 december 2012	30 juni 2012
Aantal geplaatste participaties ultimo verslagperiode	92	92	92
Intrinsieke waarde per participatie (in euro) ultimo verslagperiode	22.038	22.182	22.113
		Periode van 1 december 2011 t/m 31 december 2012	Periode van 1 december 2011 t/m 30 juni 2012
Resultaat per participatie (in euro)	747	—1.529	—2.473
Operationeel resultaat per participatie (in euro)	980	2.010	942
Uitkering per participatie (in euro, gemiddeld)	886	1.303	414



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



Renpart Retail XII C.V.

Het vermogen om te renderen