

Renpart Retail XI C.V.

Halfjaarverslag 2012



Renpart Retail XI C.V.

Het vermogen om te renderen

VERSLAG VAN DE BEHEREND VENNOOT

Geachte participant,

Hierbij bieden wij u het verslag aan over de periode vanaf de oprichtingsdatum, 16 augustus 2011, tot en met 30 juni 2012. Op 16 augustus 2011 werd de vennootschap aangegaan. Op 1 september en 3 oktober 2011 zijn in totaal 32 vennoten tot de vennootschap toegetreden.

De vennootschap werd aangegaan met als doel, door middel van de aankoop, exploitatie en vervreemding van een viertal nieuw ontwikkelde winkels te Papendrecht, een aantrekkelijk rendement voor de commanditaire vennoten te realiseren.

De winkels te Papendrecht werden op 1 september 2011 verworven tegen een koopprijs van € 5.150.000 kosten koper.

Marktontwikkelingen

(Bron: Juniraming 2012 CPB, Locatus en DTZ)

De Nederlandse economie bevindt zich in een bijzonder onzekere situatie. De verwachtingen van het Centraal Planbureau duiden op voorzichtige groei in de periode van 2013 tot 2017, dit echter onder de aanname dat geen escalatie van de eurocrisis optreedt. Voor geheel 2012 wordt een krimp voorzien van driekwart procent. De consumptie van huishoudens staat onder druk vanwege de oplopende werkloosheid, dalende vermogens, dalende huizenprijzen, lagere pensioenuitkeringen en hogere pensioenpremies. Ook het begrotingsakkoord 2013 heeft een drukkend effect op de koopkracht en de consumptieve bestedingen. Ten aanzien van de werkloosheid wordt in de komende jaren een stijging voorzien tot 6,25% van de beroepsbevolking. De inflatie voor geheel 2012 wordt geraamd op 2,5%.

In verband met voornoemde economische vooruitzichten in combinatie met de slechte stand van zaken op de Nederlandse vastgoedmarkt staan de prijzen van vastgoed onder druk en is sprake van oplopende leegstand. Dit blijkt met name het geval te zijn in het segment van de kantoren en bedrijfsruimten en in mindere mate voor winkelvastgoed. Uit onderzoek van Locatus (marktleider op het gebied van winkelinformatie in de Benelux) blijkt ook dat de leegstand van winkelpanden het afgelopen halfjaar niet is gestegen. Begin juli stond 6,3% van alle winkelpanden leeg. Naar de nabije toekomst kijkend dient echter wel enige voorzichtigheid te worden betracht want hoewel het negatieve effect van internetverkopen vooralsnog meevalt, zullen het gebrek aan consumentenvertrouwen en de koopkrachtdaling wel degelijk een negatief effect hebben. Dalende omzetten van retailers zullen zich op termijn mogelijk vertalen in lagere huren en lagere waarden.

Portefeuille

Vanaf 1 september 2011 heeft de vennootschap een viertal nieuw ontwikkelde winkels in portefeuille, gelegen aan de Markt 165, 167 en 169 en de P.C. Hooftlaan 184 in het winkelhart van Papendrecht.

De winkels zijn begin september 2011 opgeleverd en de huurders Action Nederland B.V., Bristol B.V., Charles Vögele Netherlands B.V. en Très Joli hebben kort daarna hun deuren geopend.

De bedrijfsleiders van de drie grootste winkels hebben positieve signalen afgegeven. De exploitatie in de opstartperiode stemt tot

tevredenheid. De uitstraling en branchering van de omliggende winkels geeft een positieve impuls ten opzicht van de huurders. De kapsalon Très Joli heeft echter vanaf het begin moeite gehad met het betalen van de huur. De keten heeft inmiddels haar vestigingen verkocht aan Hair Power Filialen B.V. Laatstgenoemde exploiteert onder andere de formules Marna Hair Club met 24 vestigingen alsmede Clubkappers met 47 vestigingen. De vestiging te Papendrecht is een filiaal van Clubkappers geworden. Gezien het volume van Hair Power Filialen B.V. en de professionaliteit ten opzichte van Très Joli heeft de vennootschap ingestemd met de in-de-plaatsstelling.

De gemeente Papendrecht werkt aan een plan om in de directe omgeving een ontwikkeling vorm te geven op het gebied van wonen met commerciële ruimten in de plint. De planvorming hieromtrent is echter nog in een voorlopig stadium en er zijn qua functie en branchering voor de ruimten nog geen definitieve keuzes gemaakt.

De winkels maken met het woningcomplex dat eigendom is van Woonkracht 10 deel uit van een gezamenlijke Vereniging van Eigenaars. Met Woonkracht 10 worden momenteel afspraken gemaakt over hoe om te gaan met het onderhoud aan de gemeenschappelijke delen.

Enkele malen heeft zich een lekkage voorgedaan. De lekkages bleken soms het gevolg van een probleem in de installaties van bovengelegen appartementen. Het technisch beheer van de eigenaar van de woningen heeft herstel hiervan voortvarend opgepakt. In de andere gevallen waren de lekkages het gevolg van lekken in de gevel. Deze lekkages werden door de bouwer van het pand onder garantie hersteld.

Waardering van de objecten

Voor het doel van dit halfjaarverslag is de waarde van de winkels door de Directie gelijkgesteld aan de getaxeerde onderhandse verkoopwaarde kosten koper zoals deze werd bepaald ten tijde van de aankoop van de winkels in juli 2011 zijnde € 5.050.000 kosten koper (vrij op naam: € 5.370.000). Ten opzichte van de kostprijs van € 5.209.584 heeft een mutatie ongerealiseerde herwaardering plaatsgevonden van € 159.584, bestaande uit een afwaardering van € 100.000 en een eenmalige afboeking aankoopkosten van € 59.584.

Financiering en rentebeleid

Op 16 augustus, 1 september en op 3 oktober 2011 zijn 32 commanditaire vennoten tot de vennootschap toetreden. Het ingebrachte commanditair kapitaal bedraagt € 2.350.000 en bestaat uit 94 participaties van € 25.000.

De winkels te Papendrecht zijn gefinancierd door FGH Bank N.V. De huidige financiering bedraagt € 3.100.000 en is gesplitst in twee delen. Voor deze splitsing werd gekozen om met een deel van de financiering (€ 1.100.000) 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 Euribortarief met een opslag van 185 basispunten. Voor het restant van de financiering (€ 2.000.000) is 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 4,29% op jaarbasis.

Omdat op het moment van aankoop van de winkels nog niet het gehele commanditair kapitaal bijeengebracht was, hetgeen ten tijde van het aanvragen van de financiering reeds werd voorzien, werd door de bank een tijdelijke overbruggingsfinanciering van € 1.000.000 verstrekt. Deze overbruggingslening werd geheel afgelost met het commanditair kapitaal dat werd bijeengebracht door de

commanditaire vennoten die op 3 oktober 2011 zijn toegetreden tot de vennootschap.

Omdat de winkels ten tijde van de aankoop kwalificeerden als nieuw vervaardigd onroerend goed, was de levering belast met omzetbelasting en niet met overdrachtsbelasting. Door de Rabobank werd een tijdelijke kredietfaciliteit beschikbaar gesteld van € 980.000 om de omzetbelasting te kunnen voorfinancieren. Medio november 2011 werd de omzetbelasting van de belastingdienst terugontvangen en werd de kredietfaciliteit ingeperkt.

De leningen zijn aflossingsvrij. Met de bank werden geen afspraken gemaakt over het eventueel tussentijds herzien van dit aflossingsvrije karakter. Op het moment van aankoop beliep de loan-to-value ratio circa 60%.

De rentelasten over de verslagperiode zijn uitgekomen op circa 4,2% op jaarbasis over het huidige obligo terwijl in de prognose werd gerekend met een rekenrente van 4,7%. De lagere rentelasten hebben te maken met het lage Euribortarief waarvan tot op heden sprake is. In de prognose werd uitgegaan van een voorzichtige stijging van dit Euribortarief terwijl hiervan in de praktijk geen sprake was. Met betrekking tot de vaste rente werd in de prognose gerekend met 4,75% op jaarbasis terwijl deze uiteindelijk werd gefixeerd op 4,29%. In de rentelasten over de achterliggende periode zijn ook de rentelasten voor de overbruggingsfinanciering begrepen.

In hoeverre de werkelijke rentelasten in de toekomst boven of onder de prognose zullen uitkomen, zal afhangen van de ontwikkeling van het Euribortarief. Vooralsnog wordt hier geen sterke stijging voorzien.

Winst-en-verliesrekening

Het resultaat over de verslagperiode is uitgekomen op € 35.929 negatief. Het operationele resultaat beliep € 155.379 positief.

Gedurende de verslagperiode werden drie kwartaaluitkeringen gedaan van € 465 per participatie. De participanten hebben de uitkeringen naar rato van het moment van deelname ontvangen. In totaal werd een bedrag van € 96.218 uitgekeerd.

De intrinsieke waarde per participatie wordt ultimo juni 2012 berekend op € 23.594.

Ontwikkelingen en vooruitzichten

Afgezien van de onzekere economische vooruitzichten en het mogelijke effect daarvan op het toekomstige resultaat van de vennootschap stemt het directe resultaat van de vennootschap tot tevredenheid. De huurinkomsten zijn in lijn met de prognose en zo ook de kosten van de vennootschap. De rentelasten zijn iets lager dan voorzien hetgeen ook voor de nabije toekomst kan worden verwacht. Er is derhalve geen aanleiding om de prognose en het beleid ten aanzien van de uitkeringen aan commanditaire vennoten aan te passen ten opzichte van de oorspronkelijke prognose.

Den Haag, 6 augustus 2012

De Beherend Vennoot:
Renpart Retail XI Beheer B.V.
namens deze:
Renpart Vastgoed Management B.V.
namens deze:
w.g. H.O.M. de Wolf
w.g. J.A. Jonker

BALANS

vóór resultaatbestemming, bedragen in euro, geen accountantscontrole toegepast

	30 juni 2012	16 augustus 2011
Activa		
Beleggingen		
Onroerende zaken	5.050.000	0
Vorderingen		
Debiteuren	11.695	0
Overige vorderingen en overlopende activa	7.008	0
Totaal vorderingen	18.703	0
Overige activa		
Immateriële vaste activa		
Kosten van oprichting en van uitgifte van participaties	179.765	0
Vlottende activa		
Liquide middelen	143.937	0
Totaal overige activa	323.702	0
Totaal activa	5.392.405	0

BALANS

vóór resultaatbestemming, bedragen in euro, geen accountantscontrole toegepast

	30 juni 2012	16 augustus 2011
Passiva		
Eigen vermogen		
Gestort commanditair kapitaal	2.350.000	0
Cumulatieve uitkeringen	—96.218	0
Niet-verdeelde resultaten	—35.929	0
Totaal eigen vermogen	2.217.853	0
Langlopende schulden		
Schulden aan bankiers	3.100.000	0
Kortlopende schulden		
Crediteuren	2.814	0
Belastingen	16.245	0
Overige schulden en overlopende passiva	55.493	0
Totaal kortlopende schulden	74.552	0
Totaal passiva	5.392.405	0

WINST-EN-VERLIESREKENING

bedragen in euro, geen accountantscontrole toegepast

Periode van 16 augustus 2011
tot en met 30 juni 2012

Bedrijfsopbrengsten

Opbrengsten uit beleggingen

Huuropbrengsten

306.962

Niet-geraliseerde waardeveranderingen
van beleggingen

Mutatie ongerealiseerde herwaardering

—159.584

Som der bedrijfsopbrengsten

147.378

Bedrijfslasten

Lasten in verband met het beheer van
beleggingen

—11.594

Beheerkosten en rentelasten

—139.990

Amortisatie immateriële vaste activa

—31.723

Som der bedrijfslasten

—183.307

Resultaat

—35.929

KASSTROOMOVERZICHT

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

Periode van 16 augustus 2011
tot en met 30 juni 2012

Kasstroom uit beleggingsactiviteiten

Resultaat	—35.929
Aankopen onroerende zaken	—5.209.584
Mutatie ongerealiseerde herwaardering	159.584
Investing in immateriële vaste activa	—211.488
Amortisatie van immateriële vaste activa	31.723
Mutatie vorderingen	—18.703
Mutatie kortlopende schulden	74.552
	—5.209.845

Kasstroom uit financieringsactiviteiten

Stortingen commanditair kapitaal	2.350.000
Contante uitkeringen	—96.218
Opname hypothecaire schulden	3.100.000
	5.353.782

Mutatie geldmiddelen

143.937

Geldmiddelen begin verslagperiode	0
Mutatie geldmiddelen	143.937

Geldmiddelen einde verslagperiode	143.937
-----------------------------------	---------

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 portefeuille

Voor het doel van dit halfjaarverslag is de tussentijdse waardering van de portefeuille door de Directie gelijkgesteld aan de getaxeerde onderhandse verkoopwaarde kosten koper ten behoeve van de aankoop van het object in juli 2011.

Verloopstaat eigen vermogen

De ontwikkeling in de diverse componenten van het eigen vermogen kan als volgt nader worden toegelicht:

	Gestort commanditair kapitaal	Cumulatieve uitkeringen	Niet- verdeelde resultaten	Totaal
Stand begin verslagperiode	0	0	0	0
Uitgiften van participaties	2.350.000	0	0	2.350.000
Uitkeringen verslagperiode	0	—96.218	0	—96.218
Resultaat verslagperiode	0	0	—35.929	—35.929
Stand einde verslagperiode	<u>2.350.000</u>	<u>—96.218</u>	<u>—35.929</u>	<u>2.217.853</u>

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 € 1.100.000, een looptijd van de lening tot 1 september 2014 en een renteafspraak met eveneens een looptijd tot 1 september 2014 gebaseerd op het driemaands Euribortarief met een opslag van 185 basispunten, en
- een geldlening met een hoofdsom van € 2.000.000, een looptijd van de lening tot 1 september 2016 met een renteafspraak met eveneens een looptijd tot 1 september 2016. De rente voor dit deel van de financiering is gefixeerd op 4,29% 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.

Kengetallen per participatie

30 juni 2012

Aantal geplaatste participaties ultimo verslagperiode	94
Rekenkundige intrinsieke waarde per participatie (in euro) ultimo verslagperiode	23.594
Resultaat per participatie	—382
Uitkering per participatie (gemiddeld)	1.024



Renpart Retail XI 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 XI C.V.

Het vermogen om te renderen