

Renpart Retail XII C.V.

Halfjaarverslag 2012



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 de periode vanaf de oprichtingsdatum, 1 december 2011, tot en met 30 juni 2012.

Op 1 december 2011 werd de vennootschap aangegaan. Op 23 december 2011 en 30 januari 2012 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 supermarkt te Groningen, een aantrekkelijk rendement voor de commanditaire vennoten te realiseren.

De Jumbo supermarkt aan de ReitdiepHaven te Groningen werd op 27 december 2011 verworven tegen een koopprijs van € 5.626.345 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 27 december 2011 heeft de vennootschap een Jumbo supermarkt aan de ReitdiepHaven te Groningen in portefeuille, verhuurd op basis van een vijftienjarig huurcontract..

De Jumbo is op 15 februari 2012 voor het publiek geopend. De periode tussen oplevering op 2 januari 2012 en de opening heeft de huurder gebruikt om de casco ruimte af te bouwen naar een compleet ingerichte Jumbo supermarkt.

Ten opzichte van de oorspronkelijke prognoses heeft de wijk ReitdiepHaven een minder grote groei doorgemaakt dan destijds was voorzien. Een en ander hangt uiteraard samen met de tegenvallende economische ontwikkelingen en de gevolgen voor de woningmarkt. Hierdoor is het omzetspotentieel voor de Jumbo voorlopig ook kleiner geworden. Met de doorgevoerde aanpassingen is echter een prima rendement te draaien voor de betrokken ondernemers. Zij hebben geanticipeerd door de verkoopprijs van de winkel in eerste aanleg iets kleiner te maken en bijvoorbeeld nog geen volledige slagerij in de winkel op te nemen. Het assortiment en de uitstraling van de winkel is prima. De ondernemers zijn per saldo zeer tevreden over de ontwikkelingen. Deze winkel wordt geëxploiteerd door twee ondernemers die diverse Jumbo supermarkten in de Noordelijke regio bezitten.

De invulling van de nabijgelegen overige winkelunits van het winkelcentrum laat voorlopig nog zeer te wensen over. Naast de bloemenwinkel is er inmiddels een wijnhandel gekomen. Het grootste deel van de overige units staat echter voorlopig nog leeg.

Met de woningbouwvereniging die eigenaar is van de bovengelegen woningen, worden gesprekken gevoerd om nadere invulling te geven aan het beheer van de VvE.

Waardering van het object

Voor het doel van dit halfjaarverslag is de waarde van de supermarkt door de Directie gelijkgesteld aan de getaxeerde onderhandse verkoopwaarde kosten koper zoals deze werd bepaald ten tijde van de aankoop van het object in december 2011 zijnde € 5.390.000 kosten koper (vrij op naam: € 5.720.000). Ten opzichte van de kostprijs van € 5.682.650 heeft een mutatie ongerealiseerde herwaardering plaatsgevonden van € 292.650, bestaande uit een afwaardering van € 236.345 en een eenmalige afboeking aankoopkosten van € 56.305.

Financiering en rentebeleid

Op 1 en 23 december 2011 en 31 januari 2012 zijn 32 commanditaire vennoten tot de vennootschap toegetreden. Het ingebrachte commanditair kapitaal bedraagt € 2.300.000 en bestaat uit 92 participaties van € 25.000.

Het object te Groningen is gefinancierd door FGH Bank N.V. De huidige financiering bedraagt € 3.650.000 en is gesplitst in twee delen. Voor deze splitsing werd gekozen om met een deel van de financiering (€ 1.150.000) te kunnen profiteren van de lage, variabele markttrent. 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 210 basispunten. Voor het restant van de financiering (€ 2.500.000) 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 4,52% op jaarbasis.

Omdat op het moment van transport van het object 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 € 375.000 verstrekt. Deze overbruggingslening werd geheel afgelost met het commanditair kapitaal dat werd bijeengebracht door de commanditaire vennoten die op 31 januari 2012 zijn toegetreden tot de vennootschap.

Omdat de supermarkt werd aangekocht binnen zes maanden na realisatie en ingebruikname door de huurder, was de levering belast met omzetbelasting en niet met overdrachtsbelasting. Met de verkoper en de Belastingdienst werd overeengekomen dat de

verschuldigde omzetbelasting bij transport werd verrekend. Het was derhalve niet noodzakelijk om de omzetbelasting voor te financieren.

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 65%.

De rentelasten over het eerste halfjaar van 2012 zijn uitgekomen op circa 4,3% op jaarbasis over het huidige obligo terwijl in de prognose werd gerekend met een rekenrente van 4,5%. 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 4,6% op jaarbasis terwijl deze uiteindelijk werd gefixeerd op 4,52%. 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. Vooralnog wordt hier geen sterke stijging voorzien.

Winst-en-verliesrekening

Het resultaat over de verslagperiode is uitgekomen op € 227.493 negatief. Het operationele resultaat beliep € 86.623 positief.

Gedurende de verslagperiode werden twee kwartaaluitkeringen gedaan van € 435 per participatie. De participanten hebben de uitkeringen naar rato van het moment van deelname ontvangen. In totaal werd een bedrag van € 38.095 uitgekeerd.

De intrinsieke waarde per participatie wordt ultimo juni 2012 berekend op € 22.113.

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 XII 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	1 december 2011
Activa		
Beleggingen		
Onroerende zaken	5.390.000	0
Vorderingen		
Overige vorderingen en overlopende activa	1.551	0
Overige activa		
Immateriële vaste activa		
Kosten van oprichting en van uitgifte van participaties	193.194	0
Vlottende activa		
Liquide middelen	145.111	0
	<hr/>	<hr/>
Totaal overige activa	338.305	0
	<hr/>	<hr/>
Totaal activa	5.729.856	0
	<hr/>	<hr/>

BALANS

vóór resultaatbestemming, bedragen in euro, geen accountantscontrole toegepast

	30 juni 2012	1 december 2011
Passiva		
Eigen vermogen		
Gestort commanditair kapitaal	2.300.000	0
Cumulatieve uitkeringen	—38.095	0
Niet-verdeelde resultaten	—227.493	0
	<hr/>	<hr/>
Totaal eigen vermogen	2.034.412	0
Langlopende schulden		
Schulden aan bankiers	3.650.000	0
Kortlopende schulden		
Crediteuren	9.935	0
Belastingen	12.670	0
Overige schulden en overlopende passiva	22.839	0
	<hr/>	<hr/>
Totaal kortlopende schulden	45.444	0
	<hr/>	<hr/>
Totaal passiva	5.729.856	0
	<hr/>	<hr/>

WINST-EN-VERLIESREKENING

bedragen in euro, geen accountantscontrole toegepast

Periode van 1 december 2011
tot en met 30 juni 2012

Bedrijfsopbrengsten

Opbrengsten uit beleggingen

Huuropbrengsten

195.946

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen
van beleggingen

Mutatie onrealiseerde herwaardering

—292.650

Som der bedrijfsopbrengsten

—96.704

Bedrijfslasten

Lasten in verband met het beheer van
beleggingen

—8.165

Beheerkosten en rentelasten

—101.158

Amortisatie immateriële vaste activa

—21.466

Som der bedrijfslasten

—130.789

Resultaat

—227.493

KASSTROOMOVERZICHT

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

Periode van 1 december 2011
tot en met 30 juni 2012

Kasstroom uit beleggingsactiviteiten

Resultaat	—227.493
Aankopen onroerende zaken	—5.682.650
Mutatie ongerealiseerde herwaardering	292.650
Investing in immateriële vaste activa	—214.660
Amortisatie van immateriële vaste activa	21.466
Mutatie vorderingen	—1.551
Mutatie kortlopende schulden	45.444
	<hr/>
	—5.766.794

Kasstroom uit financieringsactiviteiten

Stortingen commanditair kapitaal	2.300.000
Contante uitkeringen	—38.095
Opname hypothecaire schulden	3.650.000
	<hr/>
	5.911.905

Mutatie geldmiddelen

145.111

Geldmiddelen begin verslagperiode	0
Mutatie geldmiddelen	145.111

Geldmiddelen einde verslagperiode	145.111
-----------------------------------	---------

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 december 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	2.300.000	0	0	2.300.000
Uitkeringen verslagperiode	0	—38.095	0	—38.095
Resultaat verslagperiode	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>—227.493</u>	<u>—227.493</u>
Stand einde verslagperiode	<u>2.300.000</u>	<u>—38.095</u>	<u>—227.493</u>	<u>2.034.412</u>

Langlopende schulden

Schulden aan bankiers

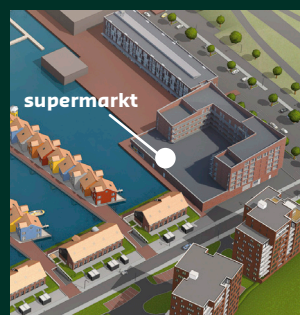
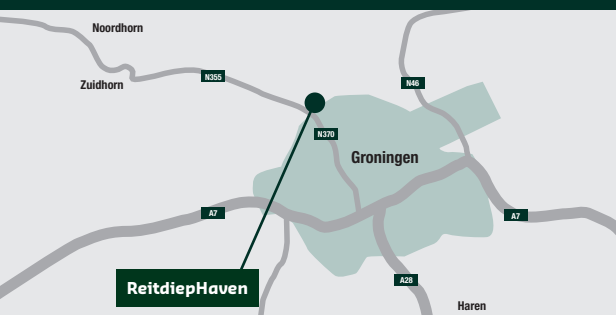
Door FGH Bank N.V. werd een financieringsarrangement verstrekt bestaande uit twee hypothecaire geldleningen:

- een geldlening met een hoofdsom van € 1.150.000, 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 en met 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.

Kengetallen per participatie

	30 juni 2012
Aantal geplaatste participaties ultimo verslagperiode	92
Rekenkundige intrinsieke waarde per participatie (in euro) ultimo verslagperiode	22.113
Resultaat per participatie	—2.473
Uitkering per participatie (gemiddeld)	414



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 XII C.V.

Het vermogen om te renderen