

# Renpart Retail XII C.V.

## Halfjaarverslag 2017



**Renpart** Retail XII C.V.

*Het vermogen om te renderen*



# **Renpart** Retail XII C.V.

Halfjaarverslag 2017

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

Handelsregisternummer 54077117

[renpart.nl/rrxii](http://renpart.nl/rrxii)  
[twitter.com/RenpartVastgoed](https://twitter.com/RenpartVastgoed)

# VERSLAG VAN DE BEHEREND VENNOOT

## Geachte Vennoot,

Hierbij bieden wij u het verslag aan over het eerste halfjaar van 2017.

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.

## Samenstelling Directie

Per 1 april 2017 werden Frans Thomassen (werkzaam bij Renpart sinds december 2008) en Tom Harthoorn (werkzaam bij Renpart sinds november 2014), na goedkeuring door de Autoriteit Financiële Markten, benoemd tot financieel directeur respectievelijk commercieel directeur en daarmee tot statutair bestuurders van Renpart Vastgoed Management B.V. en Renpart Vastgoed Bewaar B.V., welke vennootschappen het bestuur voeren over de Beherend Vennoot respectievelijk de Bewaarder.

## Portefeuille

De Vennootschap heeft een Jumbo supermarkt in eigendom aan de ReitdiepHaven te Groningen. 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 negen jaar en zeven maanden (expiratedatum 31 januari 2027).

### Jumbo landelijk nieuws

Jumbo is weer druk bezig met expansie blijkens het recente overnamebod op supermarktketen EMTÉ.

EMTÉ kampt al langer met een dalende omzet, terwijl de Jumbo de verkopen juist ziet stijgen. De introductie van een nieuwe winkelformule van EMTÉ heeft het tij tot dusver niet kunnen keren.

### ReitdiepHaven

Winkelplein ReitdiepHaven bestaat, naast de supermarkt van de Vennootschap, uit meerdere winkels waarin onder andere zijn gevestigd: Action, Aldi (outlet), Dio drogist, The Read Shop, cafetaria, kin-

derkledingzaak HarbourKidz, kapsalon Havenkapper, een wereld-restaurant en bloemen en (woon)accessoires MASH.

## Waardering van de portefeuille

Met het oog op de aanstaande herfinanciering is aan Cushman & Wakefield opdracht verstrekt de portefeuille te taxeren tegen marktwaarde op basis van kosten koper met als waardepeildatum 30 juni 2017. De boekwaarde is vervolgens gelijkgesteld aan de taxatiewaarde. Ten opzichte van de waarde van de belegging per 31 december 2016 leidt deze beoordeling tot een opwaardering met € 10.000.

## 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 pro resto hoofdsom van de bancaire financiering van de Vennootschap beliep op balansdatum € 3.381.450, bestaande uit een tweetal leningen verstrekt door FGH Bank N.V. De oorspronkelijke hoofdsom bedroeg € 3.650.000 wat betekent dat inmiddels € 268.550 werd afgelost op de leningen. Beide leningen expireren op 1 januari 2018. De jaarlijkse aflossingsverplichting bedraagt voor beide leningen gezamenlijk € 103.560. In januari 2017 is er eenmalig € 25.000 extra afgelost.

In januari heeft FGH Bank N.V. de Vennootschap meegedeeld dat de bank ophoudt met het financieren van fondsstructuren waarvan het risicodragende vermogen wordt verstrekt door een brede groep particuliere beleggers. Voor de Vennootschap betekent dit dat de huidige financiering uiterlijk 1 januari 2018 dient te zijn afgelost. De verwachting van de Beherend Vennoot is dat de financiering onder gelijksoortige condities elders kan worden herfinancierd. Zodra hierover meer duidelijkheid bestaat, zullen de Commanditaire Vennoten worden geïnformeerd.

De rentelasten over de verslagperiode bedroegen circa € 40.000 ten opzichte van circa € 68.000 over dezelfde periode vorig jaar. In de tweede helft van 2017 zullen de rentelasten naar verwachting – bij gelijkblijvende financiering – gelijk blijven ten opzichte van de eerste jaarhelft.

Overzicht leningen	Hoofdsom	Jaarlijkse aflossing	Expiratedatum lening	Expiratedatum rente	Rentebasis (Euribor)	Rente/opslag op Euribor
Lening variabele rente	2.443.750	75.000	01-01-2018	01-01-2018	3-maands	2,65%
Lening variabele rente	937.700	28.560	01-01-2018	01-01-2018	3-maands	2,65%
<b>Totaal</b>	<b>3.381.450</b>	<b>103.560</b>				

## Winst-en-verliesrekening

Het resultaat over de verslagperiode is uitgekomen op circa € 140.000. Het operationele resultaat beliep circa € 130.000. Het verschil tussen beide resultaatbegrippen kan worden verklaard door de positieve herwaardering van € 10.000.

## Uitkeringen

Gedurende de verslagperiode werden twee kwartaaluitkeringen gedaan van € 275 per participatie. In totaal werd gedurende de verslagperiode een bedrag van € 51.100 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 2017 wordt berekend op € 24.514 (ultimo 2016: € 23.551).

## 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.

## 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 risicomanagement 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

De vooruitzichten voor de Vennootschap zijn positief. Zowel de branche waarin geïnvesteerd is als de locatie ontwikkelen zich positief. Voor wat betreft de inkomstenkant van de Vennootschap zijn er dan ook geen zorgen. In technisch opzicht worden ook geen bijzonderheden voorzien. In de tweede jaarhelft zal de aandacht, naast het normale beheer, vooral zijn gericht op de herfinanciering.

Den Haag, 1 augustus 2017

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. T. Harthoorn  
w.g. F.A.J. Thomassen

# BALANS

---

vóór resultaatbestemming, bedragen in euro, geen accountantscontrole toegepast

	30 juni 2017	31 december 2016
<b>Activa</b>		
Beleggingen		
Onroerende zaken	5.590.000	5.580.000
<b>Totaal beleggingen</b>	<b>5.590.000</b>	<b>5.580.000</b>
Vorderingen		
Overige vorderingen en overlopende activa	9.663	97
<b>Totaal vorderingen</b>	<b>9.663</b>	<b>97</b>
Overige activa		
Vlottende activa		
Liquide middelen	194.678	74.893
<b>Totaal overige activa</b>	<b>194.678</b>	<b>74.893</b>
<b>Totaal activa</b>	<b>5.794.341</b>	<b>5.654.990</b>

# BALANS

vóór resultaatbestemming, bedragen in euro, geen accountantscontrole toegepast

	30 juni 2017	31 december 2016
<b>Passiva</b>		
Eigen vermogen		
Commanditair kapitaal	2.300.000	2.300.000
Overige reserves	649.158	306.084
Cumulatieve uitkeringen	—833.559	—782.459
Niet-verdeelde resultaten	139.656	343.074
<b>Totaal eigen vermogen</b>	<b>2.255.255</b>	<b>2.166.699</b>
Langlopende schulden		
Schulden aan bankiers	0	3.329.670
<b>Totaal langlopende schulden</b>	<b>0</b>	<b>3.329.670</b>
Kortlopende schulden		
Schulden aan bankiers	3.381.450	122.030
Crediteuren	2.470	148
Belastingen	19.657	19.682
Overige schulden en overlopende passiva	135.509	16.761
<b>Totaal kortlopende schulden</b>	<b>3.539.086</b>	<b>158.621</b>
<b>Totaal passiva</b>	<b>5.794.341</b>	<b>5.654.990</b>

# WINST-EN-VERLIESREKENING

---

bedragen in euro, geen accountantscontrole toegepast

	Eerste halfjaar 2017	Eerste halfjaar 2016
<b>Bedrijfsopbrengsten</b>		
Opbrengsten uit beleggingen		
Huuropbrengsten.....	203.035	202.896
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen		
Mutatie niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	10.000	0
<b>Som der bedrijfsopbrengsten</b>	<b>213.035</b>	<b>202.896</b>
 <b>Bedrijfslasten</b>		
Lasten in verband met het beheer van beleggingen.....	-14.235	-13.294
Beheerkosten en rentelasten.....	-59.144	-88.581
Amortisatie immateriële vaste activa	0	-21.466
<b>Som der bedrijfslasten</b>	<b>-73.379</b>	<b>-123.341</b>
 <hr/>		
<b>Resultaat</b>	<b>139.656</b>	<b>79.555</b>



# KASSTROOMOVERZICHT

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

	Eerste halfjaar 2017	Eerste halfjaar 2016
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten		
Resultaat.....	139.656	79.555
Mutatie niet-gerealiseerde waardeveranderingen van belegen.....	—10.000	0
Mutatie vorderingen.....	—9.566	—8.082
Mutatie kortlopende schulden.....	121.045	—2.762
	<b>241.135</b>	<b>90.177</b>

## Kasstroom uit financieringsactiviteiten

Contante uitkeringen.....	—51.100	—83.300
Mutatie hypothecaire schulden.....	—70.250	—12.600
	<b>—121.350</b>	<b>—95.900</b>

---

<b>Mutatie geldmiddelen</b>	<b>119.785</b>	<b>—5.723</b>
-----------------------------	----------------	---------------

---

Geldmiddelen begin verslagperiode.....	74.893	56.555
Mutatie geldmiddelen.....	119.785	—5.723
<b>Geldmiddelen einde verslagperiode (banktegoeden)</b>	<b>194.678</b>	<b>50.832</b>

## 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 2016. 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	Overige reserves	Cumulatieve uitkeringen	Niet- verdeelde	Totaal resultaten
Stand begin verslagperiode	2.300.000	306.084	-782.459	343.074	2.166.699
Resultaatbestemming voorafgaande verslagperiode	0	343.074	0	-343.074	0
Mutatie wettelijke reserve ten gunste van overige reserves	0	0	0	0	0
Uitkeringen verslagperiode	0	0	-51.100	0	-51.100
Resultaat verslagperiode	0	0	0	139.656	139.656
<b>Stand einde verslagperiode</b>	<b>2.300.000</b>	<b>649.158</b>	<b>-833.559</b>	<b>139.656</b>	<b>2.255.255</b>

### 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 leningen kwalificeren op balansdatum als kortlopend.

FGH Bank N.V. heeft de Vennootschap in januari 2017 meegedeeld dat de bank ophoudt met het financieren van fondsstructuren waarvan het risicodragende vermogen wordt verstrekt door een brede groep particuliere beleggers. De financiering dient uiterlijk 1 januari 2018 te zijn afgelost.

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 2017	31 december 2016
Stand hypothecaire geldleningen begin verslagperiode	3.451.700	3.476.900
Af: aflossingen	-70.250	-25.200
Stand hypothecaire geldleningen einde verslagperiode	3.381.450	3.451.700
Aflossingsverplichting hypothecaire geldleningen	-3.381.450	-122.030
<b>Langlopend deel van de hypothecaire geldleningen</b>	<b>0</b>	<b>3.329.670</b>

## 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 kortlopend. Het betreft:

- o een geldlening met een initiële hoofdsom van € 2.500.000, op balansdatum pro resto 2.443.750, een looptijd van de lening tot 1 januari 2018 en een renteafspraak met eveneens een looptijd tot 1 januari 2018 gebaseerd op het driemaands Euribor-tarief met een opslag van 265 basispunten. De aflossing op deze lening bedraagt € 75.000 per jaar, en
- o een geldlening met een initiële hoofdsom van € 1.150.000, op balansdatum pro resto € 937.700, een looptijd van de lening tot 1 januari 2018 en een renteafspraak met eveneens een looptijd tot 1 januari 2018 gebaseerd op het driemaands Euribor-tarief met een opslag van 265 basispunten. De aflossing op deze lening bedraagt € 28.560 per jaar.

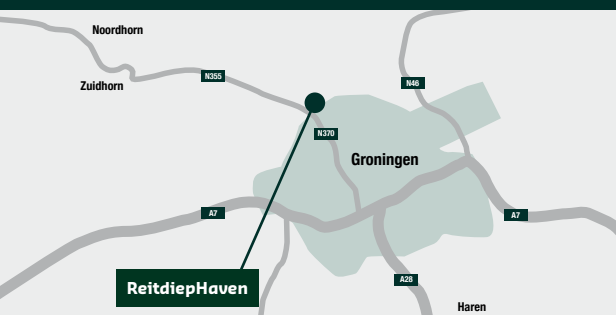
## Beheerkosten en rentelasten

De beheerkosten en rentelasten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	<b>Eerste halfjaar 2017</b>	<b>Eerste halfjaar 2016</b>
Saldo rentelasten	—40.324	—68.250
Vergoeding Beheerder	—13.742	—13.466
Vergoeding Bewaarder	—1.000	—1.000
Overige bedrijfskosten	—4.078	—5.865
	<b>—59.144</b>	<b>—88.581</b>

## Kengetallen per participatie

	<b>30 juni 2017</b>	<b>31 december 2016</b>	<b>30 juni 2016</b>
Aantal geplaatste participaties ultimo verslagperiode	92	92	92
Intrinsieke waarde per participatie (in euro) ultimo verslagperiode	24.514	23.551	21.592
	<b>Eerste halfjaar 2017</b>	<b>Geheel 2016</b>	<b>Eerste halfjaar 2016</b>
Resultaat per participatie (in euro)	1.518	3.729	865
Operationeel resultaat per participatie (in euro)	1.409	2.239	1.098
Uitkering per participatie (in euro) gemiddeld	555	1.811	905
Aflossing per participatie (in euro)	764	480	137



Renpart Retail XII C.V.  
Nassaulaan 4  
Postbus 85523  
2508 CE Den Haag

telefoon 070 - 3180055  
e-mail vastgoed@renpart.nl  
internet www.renpart.nl  
twitter @RenpartVastgoed



**Renpart** Retail XII C.V.

*Het vermogen om te renderen*