

Renpart Retail XII C.V.

Halfjaarverslag 2018



Renpart Retail XII C.V.

Het vermogen om te renderen

Renpart Retail XII C.V.

Halfjaarverslag 2018

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

Handelsregisternummer 54077117

renpart.nl/rrxii
@RenpartVastgoed

VERSLAG VAN DE BEHEREND VENNOOT

Geachte Vennoot,

Hierbij bieden wij u het verslag aan over het eerste halfjaar van 2018.

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 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 acht jaar en zeven maanden (expiratedatum 31 januari 2027).

Jumbo landelijk nieuws

Begin 2018 werd duidelijk dat Jumbo tezamen met COOP Supermarkten branchegenoot EMTÉ (onderdeel van Sligro Food Group) overneemt voor een totaalbedrag van € 410 miljoen. Inmiddels heeft de Autoriteit Consument & Markt (ACM) de overname goedgekeurd. Landelijk gaat het hierbij om in totaal 130 EMTÉ-filialen. Jumbo neemt in totaal 79 filialen over en COOP 51. Bij de goedkeuring stelt de ACM wel als voorwaarde dat Jumbo in Eindhoven, Reusel en Veghel een winkel verkoopt, zodat er in deze plaatsen voor consumenten genoeg keuzevrijheid blijft.

De afgelopen periode zijn er in het winkelcentrum meerdere verhuurtransactie geweest. Zo is de voormalige ALDI outlet ingevuld door dierenpeciaalzaak Jumper. De hier direct naastgelegen unit – voorheen leegstand – is ingevuld door Fietsenwinkel.nl.

Begin 2018 ondervond Jumbo veel hinder door langparkeerders op het nabijgelegen parkeerterrein. De Vennootschap heeft gezamenlijke met Jumbo hierover een gesprek gehad met de VvE beheerder. Sindsdien zijn de problemen verminderd.

Waardering van de portefeuille

De portefeuille is per peildatum 30 juni 2018 gewaardeerd tegen intern geschatte marktwaarde op basis van kosten koper. De waardering van de onroerende zaken is mede gebaseerd op een taxatie die per peildatum 30 juni 2017 werd uitgevoerd door taxateurs van Cushman & Wakefield.

Over de verslagperiode vond geen herwaardering plaats. Het object is thans gewaardeerd op circa 13,6 maal de theoretische brutohuuropbrengst (ultimo juni 2017: 13,8).

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 oorspronkelijke financiering werd verstrekt door FGH Bank N.V. In december 2017 is de resterende financiering bij FGH Bank afgelost en is een nieuwe financiering aangetrokken bij ABN AMRO Bank N.V. De pro resto hoofdsom van deze lening beliep op balansdatum € 3.324.875. De oorspronkelijk hoofdsom bedroeg € 3.350.000 wat betekent dat inmiddels € 25.125 werd afgelost op de lening. De jaarlijkse aflossingsverplichting bedraagt € 100.500. De eerste aflossing vond plaats op 3 april 2018.

De lening heeft een resterende looptijd van 4,5 jaar gemeten vanaf balansdatum. Het vaste rentepercentage bedraagt 2,55% en heeft een looptijd die gelijk is aan de juridische looptijd van de lening.

Met ABN AMRO zijn convenanten overeengekomen. De Loan-to-Value-ratio (LTV-ratio) mag maximaal 60% zijn en de Debt Service Coverage Ratio (DSCR) moet minimaal 1,5 zijn. Over de verslagperiode bedroeg de DSCR 1,9. De LTV bedroeg op balansdatum 59,5%. Hiermee wordt aan de gestelde voorwaarden voldaan.

De rentelasten over de verslagperiode bedroegen circa € 43.000 ten opzichte van circa € 40.000 over dezelfde periode vorig jaar. De stijging wordt veroorzaakt door het iets hogere rentepercentage van de nieuwe financiering. De rentelasten over het tweede halfjaar zullen vrijwel gelijk zijn aan de rentelasten over het eerste halfjaar.

Hierna is een overzicht van de lopende financieringen opgenomen:

Leningen	Hoofdsom 31-06-2018	Jaarlijkse aflossing	Expiratie- datum lening	Expiratie- datum rente	Rente- basis	Rente
Lening vaste rente	3.324.875	100.500	01-01-2023	01-01-2023	vast	2,55%
Totaal	3.324.875	100.500				

Winst-en-verliesrekening

Het resultaat over de verslagperiode is uitgekomen op circa € 130.000. Het operationele resultaat over de verslagperiode is gelijk aan het vennootschappelijke resultaat.

Uitkeringen

Gedurende de verslagperiode werden twee reguliere kwartaaluitkeringen gedaan van € 375 respectievelijk € 400 per participatie. Daarnaast werd een additionele uitkering van € 300 per participatie gedaan. In totaal werd gedurende de verslagperiode een bedrag van € 99.400 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 2018 wordt berekend op € 25.550 (ultimo 2017: € 25.220).

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 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.

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 evenmin bijzonderheden voorzien.

In 2018 zal de aandacht vooral gericht zijn op de huurderstevredenheid. Dit houdt in dat er intensief contact wordt onderhouden met de huurder zodat kan worden ingespeeld op behoeften en ontwikkelingen.

Den Haag, 3 augustus 2018

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's, geen accountantscontrole toegepast

	<u>30 juni 2018</u>	<u>31 december 2017</u>
Activa		
Beleggingen		
Onroerende zaken	5.590.000	5.590.000
	<hr/>	<hr/>
Totaal beleggingen	5.590.000	5.590.000
Vorderingen		
Overige vorderingen en overlopende activa	14.314	14
	<hr/>	<hr/>
Totaal vorderingen	14.314	14
Overige activa		
Vlottende activa Liquide middelen	240.891	106.576
	<hr/>	<hr/>
Totaal overige activa	240.891	106.576
	<hr/>	<hr/>
Totaal activa	5.845.205	5.696.590
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

BALANS

vóór resultaatbestemming, bedragen in euro's, geen accountantscontrole toegepast

	<u>30 juni 2018</u>	<u>31 december 2017</u>
Passiva		
Eigen vermogen		
Commanditair kapitaal	2.300.000	2.300.000
Overige reserves	904.892	649.158
Cumulatieve uitkeringen	—984.059	—884.659
Niet-verdeelde resultaten	129.756	255.734
	<hr/>	<hr/>
Totaal eigen vermogen	2.350.589	2.320.233
Langlopende schulden		
Schulden aan bankiers	3.224.375	3.274.625
	<hr/>	<hr/>
Totaal langlopende schulden	3.224.375	3.274.625
Kortlopende schulden		
Schulden aan bankiers	100.500	75.375
Crediteuren	0	396
Belastingen	19.943	19.275
Overige schulden en overlopende passiva	149.798	6.686
	<hr/>	<hr/>
Totaal kortlopende schulden	270.241	101.732
	<hr/>	<hr/>
Totaal passiva	5.845.205	5.696.590
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

WINST-EN-VERLIESREKENING

bedragen in euro's, geen accountantscontrole toegepast

	<u>Eerste halfjaar 2018</u>	<u>Eerste halfjaar 2017</u>
Bedrijfsopbrengsten		
Opbrengsten uit beleggingen		
Huuropbrengsten	205.978	203.035
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen		
Mutatie niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	0	10.000
	<hr/>	<hr/>
Totaal bedrijfsopbrengsten	205.978	213.035
Bedrijfslasten		
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	—14.241	—14.235
Beheerkosten en rentelasten	—61.981	—59.144
	<hr/>	<hr/>
Totaal bedrijfslasten	—76.222	—73.379
Resultaat	129.756	139.656
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

KASSTROOMOVERZICHT

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

	<u>Eerste halfjaar 2018</u>	<u>Eerste halfjaar 2017</u>
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten		
Resultaat	129.756	139.656
Mutatie niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	0	—10.000
Mutatie vorderingen	—14.300	—9.566
Mutatie kortlopende schulden	143.384	121.045
	<hr/>	<hr/>
	258.840	241.135
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Contante uitkeringen	—99.400	—51.100
Mutatie hypothecaire schulden	—25.125	—70.250
	<hr/>	<hr/>
	—124.525	—121.350
Mutatie geldmiddelen	134.315	119.785
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
Geldmiddelen begin verslagperiode	106.576	74.893
Mutatie geldmiddelen	134.315	119.785
	<hr/>	<hr/>
Geldmiddelen einde verslagperiode (banktegoeden)	240.891	194.678
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

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

De portefeuille wordt gewaardeerd tegen intern geschatte marktwaarde op basis van kosten koper.

De waardebepaling vindt plaats op basis van onderhandse verkoopwaarde ofwel verkoopwaarde in verhuurde staat, gedefinieerd als de prijs die bij onderhandse verkoop bij aanbieding in verhuurde staat en op de voor de onroerende zaken meest geschikte wijze, na de beste voorbereiding, door de meestbiedende gegadigde, niet zijnde de huurder, zou zijn besteed. De interne taxaties zijn exclusief aan- en verkoopkosten (overdrachtsbelasting, notariskosten, makelaarscourtages). Bij de waardebepaling wordt rekening gehouden met de omstandigheden die op de waarde van invloed kunnen zijn, ingewonnen en verkregen informatie, overwegingen, bijbehorende berekeningen en vergelijkingen van verkochte of verhuurde objecten. Bij de interne taxatie wordt gebruik gemaakt van een marktconforme rekenrente.

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	Resultaat verslag- periode	Totaal
Stand begin verslagperiode	2.300.000	649.158	—884.659	255.734	2.320.233
Resultaatbestemming voorafgaande verslagperiode	0	255.734	0	—255.734	0
Uitkeringen verslagperiode	0	0	—99.400	0	—99.400
Resultaat verslagperiode	0	0	0	129.756	129.756
Stand einde verslagperiode	2.300.000	904.892	—984.059	129.756	2.350.589

Langlopende schulden

Schulden aan bankiers

Door ABN AMRO Bank N.V. wordt een hypothecaire geldlening verstrekt met een initiële hoofdsom van € 3.350.000, pro-resto € 3.324.875, een looptijd van de lening tot 1 januari 2023, een jaarlijkse aflossingsverplichting van € 100.500 en een renteafspraak met eveneens een looptijd tot 1 januari 2023 ter hoogte van 2,55% per jaar (inclusief 0,25% korting van de Europese Centrale Bank aan ABN AMRO Bank N.V.).

Het verloop van de hypothecaire geldleningen was als volgt:

	30 juni 2018	31 december 2017
Stand hypothecaire geldleningen begin verslagperiode	3.350.000	3.451.700
Af: reguliere aflossingen ABN AMRO Bank	—25.125	0
Af: reguliere aflossingen FGH Bank	0	—122.030
Af: slotaflossing FGH Bank	0	—3.329.670
Bij: opname ABN AMRO Bank	0	3.350.000
Stand hypothecaire geldleningen einde verslagperiode	3.324.875	3.350.000
Aflossingsverplichting hypothecaire geldleningen	—100.500	—75.375
Langlopend deel van de hypothecaire geldleningen	3.224.375	3.274.625

Kortlopende schulden

Schulden aan bankiers

De post schulden aan bankiers bestaat uit de jaarlijkse aflossingsverplichting van de langlopende schulden. Er zijn geen hypothecaire geldleningen met een looptijd korter dan een jaar.

Beheerkosten en rentelasten

De beheerkosten en rentelasten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	Eerste halfjaar 2018	Eerste halfjaar 2017
Saldo rentelasten	-42.999	-40.324
Vergoeding Beheerder	-13.922	-13.742
Vergoeding Bewaarder	-1.000	-1.000
Overige bedrijfskosten	-4.060	-4.078
	<u>-61.981</u>	<u>-59.144</u>

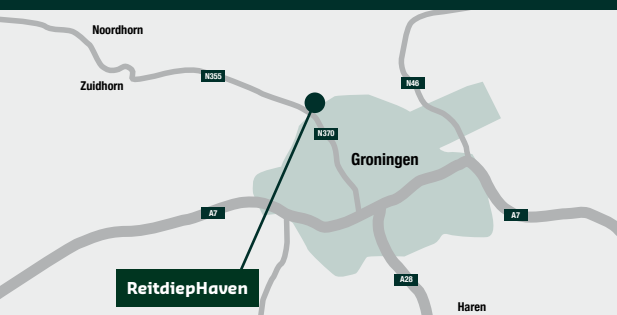
Niet in de balans opgenomen verplichtingen

Convenanten

Voor de hypothecaire financiering verstrekt door ABN AMRO Bank N.V. werd een maximale loan-to-value-ratio overeengekomen van 60%. Op de balansdatum bedraagt de LTV 59,5%. De Debt Service Coverage Ratio (DSCR) moet minimaal 1,5 zijn. Over de verslagperiode bedraagt de DSCR 1,9.

Kengetallen per participatie

	30 juni 2018	31 december 2017	30 juni 2017
Aantal geplaatste participaties ultimo verslagperiode	92	92	92
Intrinsieke waarde per participatie (in euro) ultimo verslagperiode	25.550	25.220	24.514
	Eerste Halfjaar 2018	Geheel 2017	Eerste halfjaar 2017
Resultaat per participatie (in euro)	1.410	2.780	1.518
Operationeel resultaat per participatie (in euro)	1.410	2.671	1.409
Uitkering per participatie (in euro) gemiddeld	1.080	1.111	555
Aflossing per participatie (in euro)	273	1.326	764



Renpart Retail XII C.V.
Nassaulaan 4
Postbus 85523
2508 CE Den Haag
telefoon 070 - 3180055
e-mail vastgoed@renpart.nl
internet renpart.nl/rxxii
twitter @RenpartVastgoed



Renpart Retail XII C.V.

Het vermogen om te renderen