

# Renpart Retail XII C.V.

Halfjaarverslag 2019



**Renpart** Retail XII C.V.

*Het vermogen om te renderen*



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

Halfjaarverslag 2019

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

Handelsregisternummer 54077117

[renpart.nl/rrxii](http://renpart.nl/rrxii)  
[@RenpartVastgoed](https://www.instagram.com/RenpartVastgoed)

# VERSLAG VAN DE BEHEREND VENNOOT

---

## Geachte Vennoot,

Hierbij bieden wij u het verslag aan over het eerste halfjaar van 2019.

De portefeuille van de Vennootschap bestaat een enkele Jumbo supermarkt aan de ReitdiepHaven te Groningen.

De werkzaamheden van de Vennootschap hebben zich gedurende de verslagperiode geconcentreerd op het beheer van de belegging 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 een vijftiental Jumbo supermarkten in Noord-Nederland bezitten. De huurovereenkomst is gesloten met Jumbo Supermarkten B.V.

De resterende looptijd van het huurcontract met Jumbo belooft op balansdatum zeven jaar en zeven maanden (expiratedatum 31 januari 2027).

De Vennootschap heeft regelmatig contact met de franchisenemer. Men is tevreden over de omzet en geeft aan dat de uitbreiding van de wijk ReitdiepHaven positieve gevolgen heeft.

In het eerste kwartaal 2019 was sprake van een hevige lekkage in de supermarkt, veroorzaakt door een van de bovenliggende appartementen als gevolg waarvan de huurder genoodzaakt was een deel van de verlichtingsarmaturen te vervangen.

## Waardering van de portefeuille

De portefeuille is per peildatum 30 juni 2019 gewaardeerd tegen intern geschatte marktwaarde op basis van kosten koper. De waardering van de onroerende zaken is mede gebaseerd op een taxatie die medio 2017 werd uitgevoerd door taxateurs van Cushman & Wakefield.

Over de verslagperiode vond geen herwaardering plaats. De belegging is thans gewaardeerd op circa 14,4 maal de theoretische brutohuuropbrengst (ultimo 2018: 14,4).

## Financiering en rentebeleid

Tot de Vennootschap zijn 32 Commanditaire Vennoten toegetreden die totaal € 2.300.000 commanditair kapitaal in de Vennootschap hebben ingebracht, verdeeld over 92 participaties.

De portefeuille is gedeeltelijk gefinancierd met vreemd vermogen in de vorm van een hypothecaire geldlening, verstrekt door ABN AMRO Bank N.V. De pro resto hoofdsom beliep op balansdatum € 3.224.375. De oorspronkelijke hoofdsom bedroeg € 3.350.000, wat betekent dat inmiddels € 125.625 werd afgelost. De jaarlijkse aflossingsverplichting bedraagt € 100.500.

De lening heeft een resterende looptijd van drie jaar en zes maanden, gemeten vanaf balansdatum. De renteafspraak is vast en heeft een looptijd die gelijk is aan de juridische looptijd van de lening.

Het rentepercentage bedraagt 2,55% per jaar. De rentelasten over de verslagperiode bedroegen circa € 41.500 ten opzichte van circa € 43.000 over dezelfde periode vorig jaar. De rentelasten over het tweede halfjaar zullen vrijwel gelijk zijn aan de rentelasten over het eerste halfjaar.

Met ABN AMRO Bank zijn de volgende convenanten overeengekomen: de loan-to-value-ratio (LTV) mag maximaal 60,0% zijn en de debt service coverage ratio (DSCR) moet minimaal 1,5 zijn. De LTV is de verhouding tussen omvang van de schuld en waarde van het onderpand. De DSCR is een kengetal waaruit blijkt in hoeverre de operationele kasstromen toereikend zijn voor de betaling van de rente en aflossingen. Op balansdatum bedroeg de

LTV 53,5% (ultimo 2018: 54,3%). Over de verslagperiode beliep de DSCR 1,9 (eerste halfjaar 2018: 1,9). Hiermee wordt aan de gestelde voorwaarden voldaan.

Hierna is een overzicht van de lopende financieringen opgenomen:

<b>Leningen</b>	<b>Hoofdsom 31-06-2019</b>	<b>Jaarlijkse aflossing</b>	<b>Expiratie- datum lening</b>	<b>Expiratie- datum rente</b>	<b>Rente- basis</b>	<b>Rente</b>
Lening vaste rente	3.224.375	100.500	01-01-2023	01-01-2023	vast	2,55%

## Winst-en-verliesrekening

Het resultaat over de verslagperiode is uitgekomen op circa € 135.000. Het operationele resultaat over de verslagperiode is gelijk aan het vennootschappelijke resultaat.

## Uitkeringen

Gedurende de verslagperiode werden twee reguliere kwartaaluitkeringen gedaan van elk € 450 per participatie. In totaal werd gedurende de verslagperiode een bedrag van € 83.300 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 2019 wordt berekend op € 31.518 (ultimo 2018: € 30.956).

## 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](http://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 2019 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, 1 augustus 2019

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 2019</u>	<u>31 december 2018</u>
<b>Activa</b>		
Beleggingen		
Onroerende zaken	6.030.000	6.030.000
	<hr/>	<hr/>
<b>Totaal beleggingen</b>	<b>6.030.000</b>	<b>6.030.000</b>
Vorderingen		
Overige vorderingen en overlopende activa	11.437	150
	<hr/>	<hr/>
<b>Totaal vorderingen</b>	<b>11.437</b>	<b>150</b>
Overige activa		
Vlottende activa Liquide middelen	278.414	267.152
	<hr/>	<hr/>
<b>Totaal overige activa</b>	<b>278.414</b>	<b>267.152</b>
<b>Totaal activa</b>	<b>6.319.851</b>	<b>6.297.302</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>



# BALANS

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

	<u>30 juni 2019</u>	<u>31 december 2018</u>
<b>Passiva</b>		
Eigen vermogen		
Commanditair kapitaal	2.300.000	2.300.000
Herwaarderingsreserve	347.350	347.350
Overige reserves	1.258.749	557.542
Cumulatieve uitkeringen	-1.141.459	-1.058.159
Resultaat verslagperiode	135.029	701.207
	<hr/>	<hr/>
<b>Totaal eigen vermogen</b>	<b>2.899.669</b>	<b>2.847.940</b>
Langlopende schulden		
Schulden aan bankiers	3.123.875	3.174.125
	<hr/>	<hr/>
<b>Totaal langlopende schulden</b>	<b>3.123.875</b>	<b>3.174.125</b>
Kortlopende schulden		
Schulden aan bankiers	100.500	100.500
Crediteuren	21.680	3.199
Belastingen	20.280	19.475
Overige schulden en overlopende passiva	153.847	152.063
	<hr/>	<hr/>
<b>Totaal kortlopende schulden</b>	<b>296.307</b>	<b>275.237</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>Totaal passiva</b>	<b>6.319.851</b>	<b>6.297.302</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

# WINST-EN-VERLIESREKENING

---

bedragen in euro's, geen accountantscontrole toegepast

	<u>Eerste halfjaar 2019</u>	<u>Eerste halfjaar 2018</u>
Bedrijfsopbrengsten		
Opbrengsten uit beleggingen		
Huuropbrengsten	209.857	205.978
	<hr/>	<hr/>
<b>Totaal bedrijfsopbrengsten</b>	<b>209.857</b>	<b>205.978</b>
Bedrijfslasten		
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	—13.744	—14.241
Beheerkosten en rentelasten	—61.084	—61.981
	<hr/>	<hr/>
<b>Totaal bedrijfslasten</b>	<b>—74.828</b>	<b>—76.222</b>
<b>Resultaat</b>	<b>135.029</b>	<b>129.756</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

# KASSTROOMOVERZICHT

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

	<u>Eerste halfjaar 2019</u>	<u>Eerste halfjaar 2018</u>
<b>Kasstroom uit beleggingsactiviteiten</b>		
Resultaat	135.029	129.756
Mutatie vorderingen	—11.287	—14.300
Mutatie kortlopende schulden	21.070	143.384
	<hr/>	<hr/>
	<b>144.812</b>	<b>258.840</b>
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>		
Contante uitkeringen	—83.300	—99.400
Aflossing hypothecaire schulden	—50.250	—25.125
	<hr/>	<hr/>
	<b>—133.550</b>	<b>—124.525</b>
<b>Mutatie geldmiddelen</b>	<b>11.262</b>	<b>134.315</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
Geldmiddelen begin verslagperiode	267.152	106.576
Mutatie geldmiddelen	11.262	134.315
	<hr/>	<hr/>
<b>Geldmiddelen einde verslagperiode</b>	<b>278.414</b>	<b>240.891</b>
	<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	Herwaarderings-reserve	Overige reserves	Cumulatieve uitkeringen	Resultaat verslagperiode	Totaal
Stand begin verslagperiode	2.300.000	347.350	557.542	-1.058.159	701.207	2.847.940
Resultaatbestemming voorafgaande verslagperiode	0	0	701.207	0	-701.207	0
Uitkeringen verslagperiode	0	0	0	-83.300	0	-83.300
Resultaat verslagperiode	0	0	0	0	135.029	135.029
<b>Stand einde verslagperiode</b>	<b>2.300.000</b>	<b>347.350</b>	<b>1.258.749</b>	<b>-1.141.459</b>	<b>135.029</b>	<b>2.899.669</b>

## Langlopende schulden

Schulden aan bankiers

Door ABN AMRO Bank N.V. is een hypothecaire geldlening verstrekt met een initiële hoofdsom van € 3.350.000, op balansdatum pro resto € 3.224.375, 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.).

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 geldlening was als volgt:

	Eerste halfjaar 2019	Geheel 2018
Stand hypothecaire geldlening begin verslagperiode	3.274.625	3.350.000
Af: reguliere aflossingen	-50.250	-75.375
<b>Stand hypothecaire geldlening einde verslagperiode</b>	<b>3.224.375</b>	<b>3.274.625</b>
Aflossingsverplichting hypothecaire geldlening	-100.500	-100.500
<b>Langlopend deel van de hypothecaire geldlening</b>	<b>3.123.875</b>	<b>3.174.125</b>

## 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:

	<b>Eerste halfjaar 2019</b>	<b>Eerste halfjaar 2018</b>
Saldo rentelasten	-41.579	-42.999
Vergoeding Beheerder	-14.694	-13.922
Vergoeding Bewaarder	-1.000	-1.000
Overige bedrijfskosten	-3.811	-4.060
	<b>-61.084</b>	<b>-61.981</b>

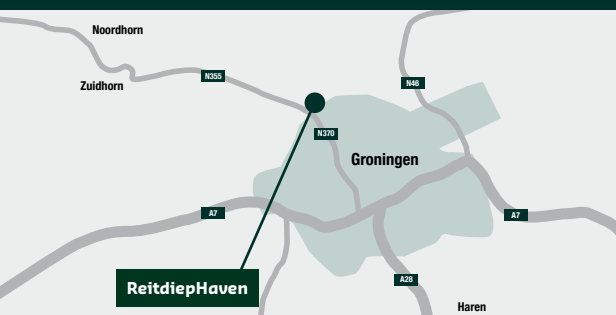
## Niet in de balans opgenomen verplichtingen

### Convenanten

Met ABN AMRO Bank N.V. zijn de volgende convenanten overeengekomen: de loan-to-value-ratio (LTV) mag maximaal 60,0% zijn en de debt service coverage ratio (DSCR) moet minimaal 1,5 zijn.

## Kengetallen per participatie

	<b>30-06-2019</b>	<b>31-12-2018</b>	<b>30-06-2018</b>
Aantal geplaatste participaties ultimo verslagperiode	92	92	92
Intrinsieke waarde per participatie (in euro) ultimo verslagperiode	31.518	30.956	25.550
	<b>Eerste halfjaar 2019</b>	<b>Geheel 2018</b>	<b>Eerste halfjaar 2018</b>
Resultaat per participatie (in euro)	1.468	7.622	1.410
Operationeel resultaat per participatie (in euro)	1.468	2.839	1.410
Uitkering per participatie (in euro)	900	1.875	1.075
Aflossing per participatie (in euro)	546	819	273



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*