

Renpart Retail XII C.V.

Jaarverslag 2013



Renpart Retail XII C.V.

Het vermogen om te renderen

Renpart Retail XII C.V.

Jaarverslag 2013

PROFIEL

Renpart Group of Companies is een vermogensbeheerorganisatie die belegt in vastgoed. De groep beheerde eind 2013 zes vastgoedfondsen met gezamenlijk 81 panden in eigendom met een totale waarde van circa € 202 miljoen. De panden omvatten in totaal 85.761 m² kantoorruimte, 42.122 m² bedrijfsruimte en 38.620 m² winkelruimte; er waren 194 huurders. De vastgoedfondsen hadden eind 2013 een totaal aan activa van circa € 211 miljoen. Het totaal eigen vermogen van de fondsen beliep circa € 53 miljoen en werd verstrekt door circa 1.350 beleggers.

Renpart Retail XII C.V. is een besloten fonds met beperkte looptijd. Het fonds werd eind 2011 geïnitieerd en heeft een verwachte looptijd van circa tien jaar. Conform haar doelstelling heeft de Vennootschap eind 2011 een Jumbo Supermarkt te Groningen aangekocht. De boekwaarde van het object bedroeg per 31 december 2013 € 5,4 miljoen. Het fonds had eind 2013 een totaal aan activa van € 5,7 miljoen. Het eigen vermogen van de Vennootschap beliep € 2,0 miljoen en werd verstrekt door 32 Commanditaire Vennoten.

Aan Renpart Retail XII C.V. zijn gelieerd:

- Renpart Vastgoed Management B.V. als beheerder;
- Renpart Retail XII Beheer B.V. als beherend vennoot; en
- Stichting Bewaarder Renpart Vastgoed als bewaarder.

Tussen bovengenoemde partijen werd op 1 december 2011 een onderhandse samenwerkingsovereenkomst aangegaan. Hierin werden afspraken vastgelegd aangaande de samenwerking tussen partijen

bij de administratie, het beheer, de bewaring en het management van Renpart Retail XII C.V. en haar activa.

De Vennootschap kwalificeert als een besloten commanditaire vennootschap op grond van het feit dat de vennoten gedurende de looptijd van de C.V. de door hen gehouden participaties, buiten het geval van vererving of legaat, niet kunnen vervreemden anders dan na voorafgaande toestemming van alle Commanditaire Vennoten en de Beherend Vennoot. De besloten commanditaire vennootschap wordt fiscaal als transparant aangemerkt en is derhalve niet belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting. Belastingheffing over de resultaten van de commanditaire vennootschap vindt derhalve niet plaats bij de commanditaire vennootschap als zodanig, maar bij de Commanditaire Vennoten naar rato van het aantal door ieder van hen gehouden participaties.

De Vennootschap is een beleggingsinstelling in de zin van artikel 2:65 lid 1 van de Wet op het financiële toezicht (Wft). De Beheerder, Renpart Vastgoed Management B.V., beschikt over een doorlopende vergunning van de Autoriteit Financiële Markten om op te treden als beheerder van beleggingsinstellingen. Voor het aanbieden van de participaties was de Beherend Vennoot niet vergunning- noch prospectusplichtig ingevolge artikel 53 lid 2 van de Vrijstellingsregeling Wft, aangezien de aanbieding een totale tegenwaarde had van minder dan € 2.500.000. Noch de Beherend Vennoot noch de Bewaarder noch de Vennootschap zelf staan onder toezicht van de AFM of DNB.

INHOUDSOPGAVE

Profiel	3
Inhoudsopgave	3
Kerncijfers	4
Verslag van de Beherend Vennoot	5
Jaarrekening 2013	
Balans	9
Winst-en-verliesrekening	14
Kasstroomoverzicht	15
Toelichting algemeen	16
Toelichting op de balans	18
Toelichting op de winst-en-verliesrekening	22
Overige gegevens	
Regeling inzake de bestemming van het resultaat	28
Voorstel tot bestemming van het resultaat	28
Overige	28
Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	29
Verslag van het Bestuur van Stichting Bewaarder Renpart Vastgoed	30

KERNCIJFERS

bedragen in duizenden euro; deze kerncijfers maken deel uit van het Verslag van de Beherend Venoot

	2013	2012*
Balans		
Beleggingen.....	5.400	5.400
Vorderingen.....	7	2
Overige activa.....	297	325
Totaal activa	5.704	5.727
Eigen vermogen.....	2.018	2.041
Langlopende schulden.....	3.650	3.650
Kortlopende schulden.....	36	36
Totaal passiva	5.704	5.727
Winst-en-verliesrekening		
Opbrengsten uit beleggingen.....	390	387
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen.....	0	—283
Operationele bedrijfslasten.....	—206	—202
Amortisatie.....	—43	—43
Resultaat	141	—141
Operationeel resultaat.....	184	185
Uitgekeerd.....	164	119
Overige gegevens		
Aantal geplaatste participaties ultimo verslagperiode.....	92	92
Intrinsieke waarde per participatie (in euro) ultimo verslagperiode.....	21.936	22.182
Resultaat per participatie (in euro).....	1.537	—1.529
Operationeel resultaat per participatie (in euro).....	2.004	2.010
Uitkering per participatie (in euro) gemiddeld.....	1.783	1.303

*) De kerncijfers 2012 zien op het eerste verlengde boekjaar dat liep van 1 december 2011 tot en met 31 december 2012.

VERSLAG VAN DE BEHEREND VENNOOT

Geachte participant,

Hierbij bieden wij u het verslag aan over het boekjaar 2013.

De nieuw ontwikkelde Jumbo supermarkt werd in december 2011 aangekocht. Het huurcontract kende ten tijde van de aankoop een looptijd van 15 jaar.

De werkzaamheden 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.

Hoewel de economische situatie in het boekjaar te wensen overliet, is het operationele resultaat van de Vennootschap naar tevredenheid en beter dan geprognoseerd. Het operationele resultaat van de Vennootschap is over het boekjaar uitgekomen op circa € 184.000 terwijl € 163.000 werd geprognoseerd. De positieve afwijking ten opzichte van de prognose werd met name veroorzaakt door lager dan verwachte rentelasten. Ook voor de komende jaren mag worden verwacht dat de rentelasten lager zullen uitkomen dan geprognoseerd.

In verband met de afschrijving van initiële fondskosten wijkt het totaal resultaat in negatieve zin af van het operationele resultaat. Het totaal resultaat van de Vennootschap beliep circa € 141.000. De taxatie van het object met peildatum 31 december 2013 gaf geen aanleiding tot herwaardering van het object.

Marktontwikkelingen

Economische ontwikkelingen (bron: Centraal Planbureau, decemberraming 2013)

Het jaar 2013 werd gekenmerkt door economische krimp, oplopende werkloosheid, hoge inflatie en een overheidstekort dat dankzij een incidentele meevalter in de buurt van de Europese norm van 3% is gebleven. Maar, economisch herstel zet voorzichtig in. In het derde kwartaal van 2013 is Nederland heel voorzichtig uit de recessie gekomen, met een kwartaalgroei van 0,1%.

Voor 2014 wordt 0,5% economische groei verwacht. Het wordt volgens het CPB een jaar van economisch herstel, stabiliserende werkloosheid, lagere inflatie en een lichte verslechtering van het overheidstekort. De groei wordt gedreven door uitvoer en investeringen, terwijl de consumptie nog blijft afnemen. De inflatie daalt tot 1,5%, in lijn met de afnemende inflatie in het eurogebied. Herstel op de arbeidsmarkt is nog niet te verwachten, omdat de vraag naar arbeid met vertraging reageert op aantrekkende productiegroei. Bovendien neemt de werkgelegenheid bij de overheid en in de zorgsector af.

De werkloosheid loopt minder sterk op dan in 2013. Ook het eurogebied laat een periode van krimp achter zich. De verwachte groei voor het eurogebied in

2014 is 1%. Wereldwijd is het beeld voor 2014 eveneens dat de economie groeit, maar in een bescheiden tempo.

Hoewel veel indicatoren voor de belangrijkste hoogontwikkelde economieën wijzen op verbetering, zijn er volgens OESO en IMF ook neerwaartse risico's. Genoemd worden de mogelijke terugkeer van instabiliteit op de financiële markten bij onzekerheid over het tempo waarmee het expansief monetair beleid in de Verenigde Staten wordt beëindigd, de terugtrekking van kapitaal uit de opkomende economieën en de financiële kwetsbaarheid van banken en overheden in het eurogebied.

Ontwikkelingen Nederlandse supermarkten (bron: GFK, Deloitte, Rabobank, januari 2014)

Nederlandse supermarkten hebben in 2013 een gezamenlijke omzet gedraaid van € 33,33 miljard. Dit is een stijging van 2,3% ten opzichte van 2012 (€ 32,59 miljard). De omzet per kassabon steeg met 1,7% van € 21,88 (2012) naar € 22,24 (2013). In de loop van 2013 nam de omzetgroei af. In de maanden november en december daalde de omzet van supermarkten zelfs ten opzichte van vorig jaar.

De online bestelservice, de supermarkt-apps en de zelfscans zijn ontwikkelingen in de supermarktbranche die de consument inmiddels met open armen heeft ontvangen. Zo wordt de online bestelservice vaker en door steeds meer consumenten gebruikt. Zeven procent van de consumenten maakte in 2013 gebruik van deze mogelijkheid, terwijl dit in 2012 nog op vijf procent lag. Andere trends die gesignaleerd worden, zijn de behoefte aan ruime openingstijden en het feit dat de consument kiest voor genot, gezondheid, gemak en luxe. Toch kiezen consumenten veelal voor de dichtstbijzijnde supermarkt en is zij daarnaast sterk gefocust op de prijs, zeker in deze tijd. Ook is er steeds meer aandacht voor (en omzet van) duurzame, biologische en buitenlandse producten. Voor supermarkten zijn dit belangrijke groeisegmenten.

Portefeuille

De Vennootschap heeft een Jumbo supermarkt aan de ReitdiepHaven te Groningen in eigendom. 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 dertien jaar.

De ondernemers zijn tevreden over het functioneren van de supermarkt. De toegankelijkheid van het parkeerterrein was begin dit jaar een aandachtspunt. In overleg met Jumbo is voor een oplossing gekozen om deze te verbeteren zodat de in- en uitgaande verkeersstromen beter worden afgewikkeld.

Deze werkzaamheden zijn naar tevredenheid afgerond.

Wel blijft de invulling van de nabijgelegen overige winkelunits zorgen baren. In het tweede halfjaar van 2013 is een horecavoorziening geopend en is de bloemenzaak naar een andere unit verhuisd tegenover de entree van de Jumbo. Ondanks de opening van een kinderkledingwinkel annex (kinder)kap-salon en een Action winkel, is er nog steeds substantiële leegstand in de naastgelegen winkelstrip. Ook het faillissement van de grote vrijetijdswinkel Waterborg Active is een klap voor het gebied geweest.

Eerder werd vernomen dat bij de gemeente geluiden opgingen een tweede supermarkt in dit gebied toe te staan. Gezien het aantal huishoudens in de wijk en de beperkte groei van deze wijk is dit voor de exploitatie van de Jumbo en dus voor de Vennootschap geen wenselijke ontwikkeling. Vooralsnog zijn geen verdere signalen waargenomen die erop duiden dat voornoemde plannen geconcretiseerd worden.

Helaas is er met enige regelmaat sprake van lekkage in de winkel vanuit de bovengelegen woningen en het platte dak. Gezien de recente oplevering werden de gebreken onder garantie hersteld. De lekkages hebben wel tot overlast bij de Jumbo gezorgd. Daarnaast wordt gekeken naar een andere oplossing voor de laad- en losfaciliteit. Hier wordt regelmatig tegenaan gereden.

Waardering van de portefeuille

De Vennootschap heeft de supermarkt door DTZ Zadelhoff laten taxeren, welke waardering is gebruikt als grondslag voor de waardebeoordeling van het object in de jaarrekening.

Over de verslagperiode vond geen mutatie plaats ten opzichte van de boekwaarde ultimo 2012. De portefeuille is thans gewaardeerd op circa veertien maal de theoretische brutohuuropbrengst.

Er is sinds het uitbreken van de crisis veel te doen over de waardering van onroerende zaken. Toezichhouders, accountants en taxateurs buitelen over elkaar heen om het belang van juiste waarderungen te onderstrepen. Een groot probleem bij het vinden van juiste waarderungen is echter, dat het aantal transacties enorm is afgenomen zodat slechts een beperkt aantal referentietransacties beschikbaar is. Niettemin neemt de regelgeving omtrent waarderungen en taxaties aanzienlijk toe. Als deze regelgeving marktbreed wordt toegepast en voldoende relevante transacties hebben plaatsgevonden, kan uiteindelijk sprake zijn van beter vergelijkbare taxatie-uitkomsten.

Eind oktober 2012 publiceerde het Platform Taxateurs en Accountants (PTA), een samenwerking van beroepsgroepen die beoogt kennis en inzichten te bundelen om te komen tot meer transparantie bij de waardering van vastgoed, na overleg met de Autoriteit Financiële Markten en De Nederlandsche

Bank, een consultatiedocument met 28 aanbevelingen. Bij het opstellen van de taxatie door DTZ Zadelhoff zijn deze PTA-aanbevelingen naar vermogen gevolgd.

Al het bovenstaande in ogenschouw nemend, kan naar de mening van de Beherend Vennoot over de uitkomst van de taxatie worden getwist. Niettemin heeft de Beherend Vennoot de taxatiewaarde overgenomen in de jaarrekening uit overwegingen van consistent beleid.

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 supermarkt is gefinancierd door FGH Bank N.V. De financiering bedraagt € 3.650.000 en is gesplitst in twee delen. Voor deze splitsing werd gekozen om met een deel van de financiering te kunnen profiteren van de lage, variabele marktrente. Voor dit deel van de financiering werden een variabele renteafspraak en een looptijd van drie jaar overeengekomen. Deze lening expireert op 1 januari 2015. De rente is gebaseerd op het driemaands Euribor tarief met een opslag van 210 basispunten. Voor het restant van de financiering werd gekozen voor een lening met een renteafspraak en een looptijd van circa vijf jaar. Deze lening expireert op 1 januari 2017. Voor dit deel van de financiering is de rente gefixeerd op 4,52% op jaarbasis.

Gemiddeld over het jaar 2013 gemeten, bedroeg het driemaands Euribor tarief ruim 0,2%. De rente op de variabele lening bedroeg gedurende de verslagperiode derhalve slechts circa 2,3%.

De leningen zijn aflossingsvrij en met de bank werden geen afspraken gemaakt over het eventueel tussentijds herzien van voorwaarden. Tegenwoordig worden bij verstrekkingen van financieringen en bij verlengingen veelal ratio's overeengekomen waaraan voldaan dient te worden om bijvoorbeeld het aflossingsvrije karakter van een financiering te kunnen handhaven. Dit betreft een maximale loan-to-value ratio en een minimale interest coverage ratio. Berekening van beide ratio's levert de volgende uitkomsten op. Uitgaande van de waardering op balansdatum, bedraagt de loan-to-value ratio circa 68%. De interest coverage ratio over het eerste halfjaar van 2013 is uitgekomen op 2,5. De interest coverage ratio is ruim voldoende en zou bij een tussentijdse toetsing niet leiden tot herziening van voorwaarden. Het niveau van de loan-to-value ratio is wellicht wat aan de hoge kant om te veronderstellen dat het volledig aflossingsvrije karakter van de financiering op lange termijn kan worden behouden.

De rentelasten over 2013 zijn uitgekomen op circa € 138.000. Dit komt neer op circa 3,8% op jaarbasis over het obligo van € 3.650.000. De rentelasten zijn lager dan geprognosticeerd omdat de werkelijke

rentepercentages lager liggen dan de rekenrente die werd gehanteerd in de prognose.

Overzicht leningen

	Hoofdsom	Rente/ opslag op Euribor	Expiratiedatum lening	Expiratiedatum rente
Lening variabele rente	1.150.000	2,10%	01-01-2015	01-01-2015
Lening vaste rente	2.500.000	4,52%	01-01-2017	01-01-2017

Winst-en-verliesrekening

Het resultaat over de verslagperiode is uitgekomen op € 141.441 positief. Het operationele resultaat beliep circa € 184.000 positief.

	Prognose	Realisatie	Vershil
Direct rendement			
Opbrengsten uit beleggingen	389	390	1
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	-24	-29	-5
Beheervergoeding	-28	-27	1
Overige kosten	-13	-12	1
Rentelasten	-161	-138	23
Operationeel resultaat	163	184	21
Amortisatie immateriële vaste activa	-48	-43	5
Indirect rendement			
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	113	0	-113
Resultaat	228	141	-87

Verklaring van verschillen

Met uitzondering van de rentelasten en de niet-gerealiseerde waardeverandering van beleggingen is de winst-en-verliesrekening redelijk in lijn met de prognose. De onderhoudskosten, inclusief de bijdrage aan de vereniging van eigenaren, zijn iets hoger uitgevallen dan geprognosticeerd in verband met de werkzaamheden inzake de verbetering van de toegankelijkheid van het parkeerterrein.

De rentelasten zijn lager dan geprognosticeerd aangezien met name de variabele rente waarmee gerekend werd in de prognose hoger was dan de werkelijke variabele rente. Dit omdat het Euribor tarief gedurende de verslagperiode lager was dan verwacht.

In de verslagperiode heeft geen herwaardering van het object plaatsgevonden. In de prognose werd uitgegaan van een positieve herwaardering.

Uitkeringen

Gedurende de verslagperiode werden vier kwartaaluitkeringen gedaan van € 443 per participatie. In totaal werd gedurende de verslagperiode een bedrag van € 164.024 uitgekeerd. Hiervan werd € 1.000 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 2013 wordt berekend op € 21.936 (ultimo 2012: € 22.182).

Eigendomssituatie

In verband met de juridische structuur van de Vennootschap berust de juridische eigendom van het object in portefeuille bij Stichting Bewaarder Rentpart Vastgoed. 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 stukken recht geven. De Beherend Vennoot schat de kans het grootst dat de volgende risico's met veel impact zich voordoen.

Negatieve marktontwikkelingen

De Nederlandse economie bevindt zich als gevolg van (internationale) financiële en economische crises al enkele jaren in een onzekere situatie. Voortdurende moeilijke marktomstandigheden zullen resulteren in een verslechtering van de resultaten of zelfs het verdwijnen van diverse winkel(keten)s: de (potentiële) huurders van de Vennootschap. De mogelijke gevolgen voor de Vennootschap zijn toenemende leegstand, lagere huuropbrengsten en in het verlengde daarvan lagere waarderingen van objecten. Lagere huuropbrengsten hebben een lager direct rendement voor de beleggers tot gevolg. Waardedalingen van objecten kunnen ertoe leiden dat de door beleggers ingelegde gelden niet (volledig) kunnen worden terugbetaald.

De kans dat de negatieve marktontwikkelingen voorlopig voortduren, wordt door de Beherend Vennoot als groot ingeschat.

Financieringsrisico's

De objecten in de portefeuille van de Vennootschap zijn voor een deel gefinancierd met vreemd vermogen. Wanneer sprake is van waardedaling van het vastgoed komt deze waardedaling geheel ten laste van het ingebrachte commanditair kapitaal. De bankfinanciering blijft in dergelijke situaties immers gelijk. Omdat het deel van de portefeuille dat met vreemd vermogen is gefinancierd, groter is dan het deel dat met commanditair kapitaal is gefinancierd, zal de procentuele afname van het

commanditair kapitaal groter zijn dan de procentuele waardedaling van het vastgoed. Overigens heeft een eventuele waardestijging het omgekeerde effect. De kans dat de komende jaren sprake zal zijn van waardedalingen van het vastgoed in de portefeuille van de Vennootschap, wordt door de Beherend Vennoot als aanzienlijk ingeschat.

Omdat een aanzienlijk deel van de portefeuille is gefinancierd met vreemd vermogen, hebben de kosten die aan deze financiering verbonden zijn een grote invloed op het resultaat van de Vennootschap. Hoger dan verwachte rentelasten zullen een negatieve invloed hebben op het rendement voor de beleggers. De kans op een stijging van de rentelasten voor de Vennootschap wordt door de Beherend Vennoot als aanzienlijk ingeschat. De impact hiervan zal op korte termijn echter beperkt zijn omdat voor de financieringen grotendeels vaste renten werden overeengekomen.

Calamiteiten (schade en gebreken)

Er zijn calamiteiten denkbaar zoals bijvoorbeeld brandschade, wateroverlast en schade als gevolg van aanslagen. Wanneer sprake is van een calamiteit met schade als gevolg en een verzekeraar gaat onverhoopt niet over tot (volledige) vergoeding van de schade, kan dit aanzienlijke kosten voor de Vennootschap met zich meebrengen. Dergelijke kosten zullen een negatief effect hebben op het rendement voor de beleggers. De kans dat zich een calamiteit voordoet, wordt door de Beherend Vennoot als beperkt ingeschat. De kans dat de schade voortvloeiende uit een dergelijke calamiteit niet gedekt wordt door de verzekeraar, wordt als klein ingeschat.

Beheerrisico

De waarde van de objecten in de portefeuille wordt, naast de marktomstandigheden, beïnvloed door de staat van onderhoud. Het zou kunnen voorkomen dat de Vennootschap bepaalde urgente of essentiële onderhoudswerkzaamheden niet tijdig signaleert en/of uitvoert. Ook zou het kunnen voorkomen dat noodzakelijke werkzaamheden niet kunnen worden uitgevoerd omdat hiervoor onvoldoende financiële middelen beschikbaar zijn. Beide situaties kunnen schade berokkenen aan het object en/of aan de huurdersrelatie. Dit kan zich vertalen in huurdering en/of waardedaling van het object, hetgeen een negatief gevolg heeft voor het rendement voor beleggers. De kans dat een van voornoemde situaties zich binnen de portefeuille van de Vennootschap voordoet, wordt als beperkt ingeschat.

Wetgevingsrisico

Het is niet ondenkbaar dat de overheid wetgeving invoert die van invloed is op de waarde van het vastgoed in de portefeuille. Gedacht kan worden aan leegstandsheffingen en/of verplichte deelname aan bijvoorbeeld herontwikkeling of sloop van leegstaande objecten. Dergelijke maatregelen zullen naar verwachting een negatief effect hebben op het

rendement van de Vennootschap. De Beherend Vennoot schat de kans op invoering van rendementsdrukkende overheidsmaatregelen als groot in. Hierbij wordt met name bedoeld op nieuwe AIFMD-wetgeving.

Naast de beschreven risico's kunnen ook andere risico's van invloed zijn op de waarde van de participaties van de Vennootschap.

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 inkomstenbelasting of vennootschapsbelasting.

Voorstel tot bestemming van het resultaat

De Beherend Vennoot stelt voor:

- het resultaat over de verslagperiode ter grootte van € 141.441 ten gunste te brengen van de overige reserves;
- aan de Commanditaire Vennoten een totaalbedrag ter grootte van € 163.024 uit te keren onder verrekening met de reeds uitgekeerde voorlopige uitkeringen (€ 163.024), zodat per saldo geen aanvullende uitkering zal worden gedaan;
- aan de Beherend Vennoot een totaalbedrag ter grootte van € 1.000 uit te keren onder verrekening met de reeds uitgekeerde voorlopige uitkeringen (€ 1.000), zodat per saldo geen aanvullende uitkering zal worden gedaan.

Nieuwe wetgeving

In het ontstaan van de kredietcrisis van 2008 heeft de Europese Commissie aanleiding gezien om een richtlijn te ontwerpen die er op zag om alle niet-aandelenbeleggingsfondsen te reguleren en onder toezicht te brengen, de zogenaamde Alternative Investment Fund Managers Directive (AIFMD). De richtlijn werd in 2011 aangenomen en heeft werking gekregen op 22 juli 2013.

Uit hoofde van een overgangsregeling heeft (de Beheerder van) de Vennootschap tot 22 juli 2014 de tijd om haar administratieve organisatie conform de richtlijn in te richten en aan de vereisten te gaan voldoen. De Beherend Vennoot zal deze tijd gebruiken om de nodige voorbereidingen te treffen en maatregelen te nemen om uiterlijk medio 2014 compliant te zijn.

De vennootschap onderzoekt bovendien de in de richtlijn opgenomen vrijstellingen en uitzonderingen teneinde te bepalen of het nuttig en wenselijk is deze in te roepen.

Er dient rekening mee gehouden te worden dat met de implementatie aanzienlijke kosten voor de Vennootschap zullen zijn gemoeid.

Vooruitzichten

Gezien de looptijd van het huurcontract, het type winkel en de kwaliteit van de huurder, worden aan de inkomstenkant de komende jaren geen bijzonderheden verwacht. Ook worden de komende jaren geen noemenswaardige (onderhouds)kosten voorzien. Verder zijn de financieringsratio's gezond en de rentelasten relatief beperkt. Verwacht wordt dan ook dat het operationele resultaat zich de komende jaren conform of boven prognose blijft ontwikkelen.

Voor wat betreft de waardeontwikkeling van het object zullen zaken als algemene economische ontwikkelingen en specifiek lokaal gebonden ontwikkelingen een rol spelen. Ook het beleid van banken en taxateurs zal hierop van invloed zijn. Deze ontwikkelingen zijn thans moeilijk voorspelbaar.

Den Haag, 21 februari 2014

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. ing. A.W.J. Kempers
w.g. M. Debets

JAARREKENING 2013

BALANS

vóór resultaatbestemming, bedragen in euro

		31 december 2013	31 december 2012
Activa			
Beleggingen			
Onroerende zaken	1.	5.400.000	5.400.000
Totaal beleggingen		5.400.000	5.400.000
Vorderingen			
Overige vorderingen en overlopende activa	2.	7.383	1.537
Totaal vorderingen		7.383	1.537
Overige activa			
Vaste activa			
Immateriële vaste activa			
Kosten van oprichting en van uitgifte van participaties	3.	128.796	171.728
Vlottende activa			
Liquide middelen	4.	168.152	153.890
Totaal overige activa		296.948	325.618
Totaal activa		5.704.331	5.727.155

BALANS

vóór resultaatbestemming, bedragen in euro

	31 december 2013	31 december 2012
Passiva		
Eigen vermogen		
Commanditair kapitaal	5. 2.300.000	2.300.000
Wettelijke reserve	6. 128.796	171.728
Overige reserves	7. -269.430	-171.728
Cumulatieve uitkeringen	8. -282.659	-118.635
Niet-verdeelde resultaten	141.441	-140.634
Totaal eigen vermogen	2.018.148	2.040.731
Langlopende schulden		
Schulden aan bankiers	9. 3.650.000	3.650.000
Totaal langlopende schulden	3.650.000	3.650.000
Kortlopende schulden		
Crediteuren	561	834
Belastingen	10. 18.428	18.421
Overige schulden en overlopende passiva	11. 17.194	17.169
Totaal kortlopende schulden	36.183	36.424
Totaal passiva	5.704.331	5.727.155

WINST-EN-VERLIESREKENING

bedragen in euro

		2013	Periode van 1 december 2011 t/m 31 december 2012
Bedrijfsopbrengsten			
Opbrengsten uit beleggingen			
Huuropbrengsten	12.	390.278	386.670
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen			
Mutatie niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	13.	0	-282.650
Som der bedrijfsopbrengsten		390.278	104.020
 Bedrijfslasten			
Lasten in verband met het beheer van beleggingen			
	14.	-29.105	-13.902
Beheerkosten en rentelasten	15.	-176.800	-187.820
Amortisatie immateriële vaste activa		-42.932	-42.932
Som der bedrijfslasten		-248.837	-244.654
 <hr/>			
Resultaat		141.441	-140.634

KASSTROOMOVERZICHT

opgesteld volgens de indirecte methode, bedragen in euro

	2013	Periode van 1 december 2011 t/m 31 december 2012
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten		
Resultaat.....	141.441	—140.634
Aankopen onroerende zaken.....	0	—5.682.650
Mutatie niet-gerealiseerde waardeverandering van beleggingen.....	0	282.650
Investering in immateriële vaste activa.....	0	—214.660
Amortisatie van immateriële vaste activa.....	42.932	42.932
Mutatie vorderingen.....	—5.846	—1.537
Mutatie kortlopende schulden.....	—241	36.424
	178.286	—5.677.475

Kasstroom uit financieringsactiviteiten

Stortingen commanditair kapitaal.....	0	2.300.000
Contante uitkeringen.....	—164.024	—118.635
Opname hypothecaire schulden.....	0	4.025.000
Aflossingen overbruggingsfinanciering.....	0	—375.000
	—164.024	5.831.365

Mutatie geldmiddelen	14.262	153.890
-----------------------------	---------------	----------------

Geldmiddelen begin verslagperiode.....	153.890	0
Mutatie geldmiddelen.....	14.262	153.890
Geldmiddelen einde verslagperiode (banktegoeden)	168.152	153.890

TOELICHTING ALGEMEEN

Grondslagen algemeen

Renpart Retail XII C.V. is een commanditaire vennootschap naar Nederlands recht, gevestigd te Den Haag en houdt kantoor aan het adres: Nassaulaan 4 te 2514 JS Den Haag.

De statutaire doelomschrijving van de Vennootschap luidt als volgt: De Vennootschap heeft ten doel:

- het behalen van winst door het beleggen van (haar) vermogen, teneinde de vennoten in de opbrengst te doen delen en zodanig dat de risico's daarvan worden gespreid, door dit vermogen aan te wenden voor de verwerving van (register)goederen;
- het in het verband met het vorenstaande, verwerven, zo nodig (doen) renoveren, (doen) beheeren, (doen) exploiteren en vervreemden van voren genoemde (register)goederen;
- het aangaan van geldleningen (al dan niet in rekening-courant), het bezwaren met hypotheek van vorenbedoelde (register)goederen, dan wel het als hoofdelijk schuldenaar toetreden tot reeds bestaande hypothecaire geldleningen betreffende vorenbedoelde registergoederen; en al hetgeen met dit doen verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn, alles in de ruimste zin van het woord.

Renpart Retail XII Beheer B.V. oefent als Beherend Vennoot beleidsbepalende invloed uit in de Vennootschap en is daarom te beschouwen als een verbonden partij in de zin van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving.

De jaarrekening is opgesteld volgens de grondslagen voor financiële verslaggeving van Titel 9 Boek 2 BW.

Alle bedragen in dit jaarverslag luiden in euro. Alle bedragen zijn afgerond op hele euro, wat kan leiden tot geringe afrondingsverschillen.

Voor zover niet anders vermeld zijn activa en passiva gewaardeerd tegen nominale waarden.

Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben. Winsten worden slechts opgenomen voor zover zij op balansdatum zijn gerealiseerd. Verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het verslagjaar, worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

Een vergelijkend overzicht met de kerngegevens over de laatste twee jaren van de Vennootschap is op pagina 4 van dit verslag opgenomen.

Fiscale status

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 inkomstenbelasting of vennootschapsbelasting.

Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

Onroerende zaken

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.

Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten, zoals vorderingen en schulden, als financiële derivaten verstaan. Voor de grondslagen van primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost.

Kosten van oprichting en van uitgifte van participaties

De kosten van oprichting en van uitgifte van participaties worden geactiveerd en geamortiseerd in een periode van vijf jaar.

Vorderingen

De vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. De reële waarde en geamortiseerde kostprijs zijn gelijk

aan de nominale waarde. Noodzakelijk geachte voorzieningen voor mogelijke verliezen als gevolg van oninbaarheid worden in mindering gebracht. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen.

Langlopende en kortlopende schulden

Opgenomen leningen en schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs.

Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

Huuropbrengsten

Als huuropbrengsten worden aangemerkt de aan de verslagperiode toe te rekenen huren, verminderd met eventuele (financiële) leegstand, huurkorting, huurvrije perioden, voorziening oninbare debiteuren/huur en niet-aftrekbare omzetbelasting. De opbrengsten en kosten worden toegerekend aan de periode waarop zij betrekking hebben. Huurvrije perioden, huurkortingen en andere huurincentives

worden op tijdsevenredige basis toegerekend aan de kortste juridische periode van de huurovereenkomst. De hieruit voortvloeiende overlopende balansposten worden verantwoord in de post Cumulatieve stand huurincentives. Deze huurincentives zijn onderdeel van de reële waarde van de betreffende vastgoedbelegging.

Niet-gerealiseerde resultaten

Indien voor een onroerende zaak de taxatiewaarde hoger is dan de oorspronkelijke verkrijgingsprijs (koopprijs inclusief aankoopkosten), wordt voor het meerdere een herwaarderingsreserve gevormd ten laste van de overige reserves.

Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de indirecte methode. De verkrijgingsprijs van onroerende zaken wordt opgenomen onder de kasstroom uit beleggingsactiviteiten. Rentelasten en -baten worden onder de kasstroom uit beleggingsactiviteiten opgenomen als onderdeel van het resultaat.

Stortingen van commanditair kapitaal en betaalde uitkeringen worden opgenomen onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten.

TOELICHTING OP DE BALANS

Activa

Beleggingen

1. Onroerende zaken

	2013	2012
Stand begin verslagperiode	5.400.000	0
Aankoop onroerende zaken	0	5.626.345
Aankoopkosten	0	56.305
Amortisatie aankoopkosten	0	—56.305
Herwaarderingen	0	—226.345
Stand einde verslagperiode	5.400.000	5.400.000

De post kan als volgt worden gespecificeerd:

	31-12-2013	31-12-2012
Kostprijs	5.626.345	5.626.345
Aankoopkosten	56.305	56.305
Amortisatie aankoopkosten	—56.305	—56.305
Cumulatieve herwaarderingen	—226.345	—226.345
	5.400.000	5.400.000

De portefeuille dient tot zekerheid voor opgenomen hypothecaire geldleningen. De waardering van de onroerende zaken is gebaseerd op een taxatie-update uitgevoerd door DTZ Zadelhoff.

2. Vorderingen

De vorderingen hebben alle een kortlopend karakter.

Overige activa

Vaste activa

Immateriële vaste activa

3. Kosten van oprichting en van uitgifte van participaties

Het verloop gedurende de verslagperiode van de post Kosten van oprichting en van uitgifte van participaties is als volgt weer te geven:

	2013	2012
Stand begin verslagperiode	171.728	0
Investerings	0	214.660
Amortisatie	—42.932	—42.932
Stand einde verslagperiode	128.796	171.728

De ten behoeve van de oprichting van de Vennootschap en de uitgifte van participaties gemaakte kosten zijn geactiveerd. Op deze kosten worden in mindering gebracht de opbrengsten uit hoofde van emissiekosten. Het saldo van geactiveerde kosten en opbrengsten wordt in vijf jaar lineair geamortiseerd.

De historische kostprijs van de immateriële vaste activa beliep € 214.660. De cumulatieve amortisatie op immateriële vaste activa beliep ultimo verslagperiode € 85.864.

Vlottende activa

4. Liquide middelen

De post Liquide middelen is als volgt samengesteld:

	31-12-2013	31-12-2012
Zakelijke spaarrekening.....	147.712	139.980
Rekening-courant.....	20.440	13.910
	168.152	153.890

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de Vennootschap.

Passiva

Eigen vermogen

5. Commanditair kapitaal

	2013	2012
Stand begin verslagperiode.....	2.300.000	0
Stortingen door Commanditaire Vennoten.....	0	2.300.000
Stand einde verslagperiode.....	2.300.000	2.300.000

De inleg van de vennoten bestaat uit 92 participaties van € 25.000 elk.

6. Wettelijke reserve

In verband met de activering van kosten van oprichting en van uitgifte van participaties wordt een wettelijke reserve aangehouden ter grootte van de boekwaarde van de geactiveerde kosten van oprichting en van uitgifte van participaties. Een dergelijke wettelijke reserve is gevormd ten laste van de overige reserves en vrijval van deze reserve door amortisatie van de immateriële activa vindt plaats ten gunste van de overige reserves. Het verloop gedurende de verslagperiode van de wettelijke reserve kan als volgt worden weergegeven:

	2013	2012
Stand begin verslagperiode.....	171.728	0
Kosten van oprichting en van uitgifte van participaties.....	0	214.660
Amortisatie.....	-42.932	-42.932
Stand einde verslagperiode.....	128.796	171.728

7. Overige reserves

	2013	2012
Stand begin verslagperiode	-171.728	0
Resultaatbestemming voorafgaande verslagperiode	-140.634	0
Vorming wettelijke reserve immateriële vaste activa	0	-214.660
Mutatie wettelijke reserve ten gunste van overige reserves	42.932	42.932
Stand einde verslagperiode	-269.430	-171.728

8. Cumulatieve uitkeringen

Gedurende de verslagperiode zijn de volgende uitkeringen verricht:

	2013	2012
Stand begin verslagperiode	-118.635	0
Uitkeringen aan Commanditaire Vennoten	-163.024	-117.885
Uitkeringen aan Beherend Vennoot	-1.000	-750
Stand einde verslagperiode	-282.659	-118.635

De post cumulatieve uitkeringen is als volgt samengesteld:

	31-12-2013	31-12-2012
Cumulatieve uitkeringen aan Commanditaire Vennoten	-280.909	-117.885
Cumulatieve uitkeringen aan Beherend Vennoot	-1.750	-750
	-282.659	-118.635

Verloopstaat eigen vermogen

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

	Commanditair kapitaal	Wettelijke reserve	Overige reserves	Cumulatieve uitkeringen	Niet- verdeelde resultaten	Totaal
Stand begin verslagperiode	2.300.000	171.728	-171.728	-118.635	-140.634	2.040.731
Resultaatbestemming voorafgaande verslagperiode	0	0	-140.634	0	140.634	0
Mutatie wettelijke reserve ten gunste van overige reserves	0	-42.932	42.932	0	0	0
Uitkeringen verslagperiode	0	0	0	-164.024	0	-164.024
Resultaat verslagperiode	0	0	0	0	141.441	141.441
Stand einde verslagperiode	2.300.000	128.796	-269.430	-282.659	141.441	2.018.148

Langlopende schulden

9. 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 renteaafsprake 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 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.

Kortlopende schulden

10. Belastingen

Deze post bestaat geheel uit nog af te dragen omzetbelasting.

11. Overige schulden en overlopende passiva

De post kan als volgt worden gespecificeerd:

	31-12-2013	31-12-2012
Nog te betalen rentekosten.....	11.744	11.669
Nog te ontvangen facturen	5.450	5.500
	17.194	17.169

TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING

De vergelijkende cijfers in deze toelichting zien op het eerste verlengde boekjaar dat liep van 1 december 2011 tot en met 31 december 2012.

Bedrijfsopbrengsten

Opbrengsten uit beleggingen

12. Huuropbrengsten

Als huuropbrengsten worden aangemerkt de aan de verslagperiode toe te rekenen huren verminderd met (financiële) leegstand.

De huuropbrengsten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2013		2011/12	
Theoretische brutohuuropbrengst.....	390.278	100%	386.670	100%
Af: financiële leegstand.....	0	0%	0	0%
Totaal huuropbrengsten	390.278	100%	386.670	100%

De financiële bezettingsgraad over 2013 beliep 100% (2011/12: 100%).

De minimale contractuele, niet-opzegbare huuropbrengsten exclusief de aan huurders door te berekenen servicekosten voor de komende vier jaar en daarna bedragen per 31 december 2013:

2014.....	400.000
2015.....	400.000
2016.....	400.000
2017.....	400.000
2018 e.v.....	3.632.000
Totaal	5.232.000

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen

13. Mutatie niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen

Deze post kan als volgt worden gespecificeerd:

	2013	2011/12
Herwaarderingen.....	0	—226.345
Afboeking aankoopkosten onroerende zaken.....	0	—56.305
	0	—282.650

Bedrijfslasten

14. Lasten in verband met het beheer van beleggingen

De lasten in verband met het beheer van beleggingen kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2013	2011/12
Onroerendezaakbelastingen	—15.146	—9.612
VvE bijdrage	—3.875	0
Incidenteel en planmatig onderhoud	—3.411	0
Overige heffingen en belastingen	—2.432	—1.469
Verzekeringen (opstal en aansprakelijkheid)	—2.405	—2.071
Overige	—1.836	—750
	—29.105	—13.902

15. Beheerkosten en rentelasten

De beheerkosten en rentelasten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2013	2011/12
Saldo rentelasten	—138.227	—150.101
Vergoeding Beheerder	—26.984	—27.215
Vergoeding Bewaarder	—2.000	—2.000
Overige bedrijfskosten	—9.589	—8.504
	—176.800	—187.820

Saldo rentelasten

Het saldo rentelasten kan als volgt worden gespecificeerd:

	2013	2011/12
Rente hypothecaire geldleningen	—140.256	—150.232
Saldo overige financiële baten en lasten	2.029	131
	—138.227	—150.101

Vergoeding Beheerder

De post vergoeding Beheerder betreft de vergoeding van Renpart Vastgoed Management B.V. voor zijn werkzaamheden als beheerder van de Vennootschap. De jaarlijkse beheervergoeding bestaat uit twee delen. De huurcomponent is gelijk aan 3,25% van de ontvangen brutohuuropbrengsten, verminderd met € 1.000 per jaar, met een minimum van € 12.000. De assetcomponent is gelijk aan 0,25% van de som van de activa van de Vennootschap.

Bij verkoop van de portefeuille zal de Beheerder 1,25% over de verkoopopbrengst aan de Vennootschap in rekening brengen voor de begeleiding van de verkoop. Uit deze vergoeding zullen ook externe partijen worden betaald die namens de Vennootschap betrokken zijn bij de verkoop.

Naast een vergoeding voor verkoopkosten heeft de Beheerder recht op een prestatievergoeding van 12,5% over het brutoverkoopresultaat. Van een prestatievergoeding zal uitsluitend sprake zijn wanneer een positief brutoverkoopresultaat wordt behaald.

Vergoeding Bewaarder

De post vergoeding Bewaarder betreft de vergoeding van Stichting Bewaarder Renpart Vastgoed voor zijn werkzaamheden als bewaarder van de onroerende zaken van de Vennootschap. De jaarlijkse vergoeding bedraagt € 2.000.

Overige bedrijfskosten

De overige bedrijfskosten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2013	2011/12
Kosten accountantscontrole.....	—5.400	—5.000
Belastingadvieskosten.....	—517	—1.577
Bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering.....	—2.131	—992
Overige.....	—1.541	—935
	—9.589	—8.504

Door Deloitte Accountants B.V. worden ten behoeve van de Vennootschap geen andere diensten uitgevoerd dan het onderzoek van de jaarrekening.

Kostenvergelijking tussen prognose en resultaat

Onderstaand is een vergelijkend overzicht opgenomen van de volgens het prospectus naar soort onderscheiden te maken kosten en de daadwerkelijk gemaakte kosten (bedragen in duizenden euro).

	Prognose	Realisatie	Vershil
Lasten in verband met het beheer van beleggingen.....	—24	—29	—5
Beheervergoeding.....	—28	—27	1
Overige kosten.....	—13	—12	1
Rentelasten.....	—161	—138	23
Amortisatie immateriële vaste activa.....	—48	—43	5
Totaal kosten	—274	—249	25

Vergelijking intrinsieke waarden

	31-12-2013	31-12-2012
Eigen vermogen.....	2.018.148	2.040.731
Aantal uitstaande participaties.....	92	92
Intrinsieke waarde per participatie.....	21.936	22.182

Kostenratio (Total Expense Ratio)

Het niveau van de totale kosten van de Vennootschap, gerelateerd aan haar gemiddelde intrinsieke waarde, beliep 5,5% (2011/12: 4,5%). Onder totale kosten worden begrepen alle kosten die ten laste van het resultaat en/of het eigen vermogen worden gebracht. De kosten van transacties in financiële instrumenten en de rentekosten worden buiten beschouwing gelaten. Om tot een gemiddelde intrinsieke waarde te komen, worden de intrinsieke waarden per kwartaal berekend en wordt ten behoeve van het gemiddelde de begin- en de eindwaarde voor de helft meegewogen.

Overige informatie

Gedurende de verslagperiode waren bij de Vennootschap geen personeelsleden in dienst.

Den Haag, 21 februari 2014

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. ing. A.W.J. Kempers
w.g. M. Debets

OVERIGE GEGEVENS

Regeling inzake de bestemming van het resultaat

Winst en verlies; uitkeringen

Artikel 16 (uit de C.V.-overeenkomst)

1. De Beherend Vennoot heeft, ten laste van de winst van de Vennootschap, recht op een bedrag van duizend euro (€ 1.000) per jaar. De overige winst komt toe aan de Commanditaire Vennoten die daartoe zijn gerechtigd naar rato van het aantal door ieder van hen gehouden participaties.
2. De uitkeringen als bedoeld in lid 1 zullen op een door de Beherend Vennoot vast te stellen tijdstip worden gedaan, onder inhouding van eventueel verschuldigde belastingen. De Beherend Vennoot is bevoegd tot het doen van voorlopige uitkeringen, al dan niet ten laste van de reserves van de Vennootschap, indien de liquiditeit en solvabiliteit van de Vennootschap dat toestaan overeenkomstig lid 1.
De uitkering aan de Vennoten van de hen toekomende bedragen zal geschieden in vier kwartaaltermijnen achteraf, zulks in beginsel op of rond vijftien februari, vijftien mei, vijftien augustus en vijftien november van ieder jaar.
3. De Beherend Vennoot stelt de Commanditaire Vennoten in kennis van de hoogte van de betaalbaarstelling en de samenstelling van de (voorlopige) uitkeringen. Uitkering vindt plaats in contanten door bijschrijving op de bankrekening van ieder van de Commanditaire Vennoten als opgenomen in het register als bedoeld in artikel 6. De Beherend Vennoot heeft de bevoegdheid om te bepalen dat een gedeelte van het op de participaties gestorte kapitaal of van de positieve resultaten niet wordt uitgekeerd indien de liquiditeit of solvabiliteit van de Vennootschap dat verlangt dan wel een hoger bedrag uit te keren indien de liquiditeit en solvabiliteit van de Vennootschap dat toestaan, zulks naar het uitsluitend oordeel van de Beherend Vennoot.
4. Alle verliezen die voortvloeien uit, of verband houden met het beheer van het vermogen van de Vennootschap, komen in de interne verhoudingen ten laste van de Commanditaire Vennoten in verhouding tot de door ieder van hen gehouden participaties, met dien verstande dat de Commanditaire Vennoten niet draagplichtig zijn voor verplichtingen van de Vennootschap die hun inbrengverplichting zoals bedoeld in artikel 4 lid 2 te boven gaan.

Voorstel tot bestemming van het resultaat

De Beherend Vennoot stelt voor:

- het resultaat over de verslagperiode ter grootte van € 141.441 ten gunste te brengen van de overige reserves;
- aan de Commanditaire Vennoten een totaalbedrag ter grootte van € 163.024 uit te keren onder verrekening met de reeds uitgekeerde voorlopige uitkeringen (€ 163.024), zodat per saldo geen aanvullende uitkering zal worden gedaan;
- aan de Beherend Vennoot een totaalbedrag ter grootte van € 1.000 uit te keren onder verrekening met de reeds uitgekeerde voorlopige uitkeringen (€ 1.000), zodat per saldo geen aanvullende uitkering zal worden gedaan.

Overige

Bestemming van het resultaat over de voorafgaande verslagperiode

Door de Vergadering van Vennoten werd besloten over het boekjaar 2011/12:

- het resultaat over de verslagperiode ter grootte van € 140.634 negatief ten laste te brengen van de overige reserves;
- aan de Commanditaire Vennoten een totaalbedrag ter grootte van € 117.885 uit te keren onder verrekening met de reeds uitgekeerde voorlopige uitkeringen (€ 117.885), zodat per saldo geen aanvullende uitkering werd gedaan;
- aan de Beherend Vennoot een totaalbedrag ter grootte van € 750 uit te keren onder verrekening met de reeds uitgekeerde voorlopige uitkeringen (€ 750), zodat per saldo geen aanvullende uitkering werd gedaan.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan de beheerder en vennoten van
Renpart Retail XII C.V.

Wij hebben de in dit rapport opgenomen jaarrekening 2013 van Renpart Retail XII C.V. te Den Haag gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de balans per 31 december 2013 en de winst-en-verliesrekening over 2013 met de toelichting, waarin opgenomen een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

Verantwoordelijkheid van het bestuur

Het bestuur van de vennootschap is verantwoordelijk voor het opmaken van de jaarrekening die het vermogen en het resultaat getrouw dient weer te geven, in overeenstemming met de grondslagen voor financiële verslaggeving van Titel 9 Boek 2 van het in Nederland geldende Burgerlijk Wetboek (BW). Het bestuur is tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing als het noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

Verantwoordelijkheid van de accountant

Onze verantwoordelijkheid is het geven van een oordeel over de jaarrekening op basis van onze controle. Wij hebben onze controle verricht in overeenstemming met Nederlands recht, waaronder de Nederlandse controlestandaarden. Dit vereist dat wij voldoen aan de voor ons geldende ethische voorschriften en dat wij onze controle zodanig plannen en uitvoeren dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de jaarrekening geen afwijking van materieel belang bevat.

Een controle omvat het uitvoeren van werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening. De

geselecteerde werkzaamheden zijn afhankelijk van de door de accountant toegepaste oordeelsvorming, met inbegrip van het inschatten van de risico's dat de jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten.

Bij het maken van deze risico-inschattingen neemt de accountant de interne beheersing in aanmerking die relevant is voor het opmaken van de jaarrekening en voor het getrouwe beeld daarvan, gericht op het opzetten van controlewerkzaamheden die passend zijn in de omstandigheden. Deze risico-inschattingen hebben echter niet tot doel een oordeel tot uitdrukking te brengen over de effectiviteit van de interne beheersing van de vennootschap. Een controle omvat tevens het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en van de redelijkheid van de door het bestuur van de vennootschap gemaakte schattingen, alsmede een evaluatie van het algehele beeld van de jaarrekening.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is om een onderbouwing voor ons oordeel te bieden.

Oordeel betreffende de jaarrekening

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en samenstelling van het vermogen van Renpart Retail XII C.V. per 31 december 2013 en van het resultaat over 2013 in overeenstemming met de grondslagen voor financiële verslaggeving van Titel 9 Boek 2 BW.

Amsterdam, 21 februari 2014

Deloitte Accountants B.V.
w.g. drs. J. Holland RA

VERSLAG VAN HET BESTUUR VAN STICHTING BEWAARDER RENPART VASTGOED

Wij brengen het onderstaande verslag uit aan de Commanditaire Vennoten van Renpart Retail XII C.V.

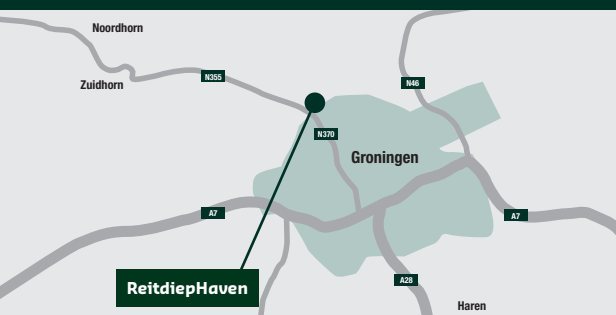
De Stichting houdt sinds 27 december 2011 de juridische eigendom van het appartementsrecht omvattende een supermarkt, gelegen aan de Reitdiep-Haven in de gemeente Groningen. Daarnaast heeft de Stichting recht van eerste hypotheek verleend op dit object alsmede pandrecht op de huurvorderingen, als zekerheid voor de door Renpart Retail XII C.V. voor de aankoop van het gekochte aangetrokken hypothecaire financiering.

Het Bestuur van de Stichting heeft in de verslagperiode tweemaal vergaderd. Tijdens deze vergaderingen werden de resultaten van de Vennootschap besproken. Ook werd specifiek aandacht besteed aan de ontwikkelingen in de retailmarkt.

Tot slot heeft het Bestuur van de Stichting zich ervan overtuigd, dat gedurende de verslagperiode door de Beherend Vennoot aan de Commanditaire Vennoten de uitkeringen zijn gedaan waartoe zij gerechtigd waren.

Den Haag, 21 februari 2014

w.g. drs. C.M.A. Bosman, voorzitter
w.g. H.J.P. Risch



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