

Renpart Retail XII C.V.

Jaarverslag 2016



Renpart Retail XII C.V.

Het vermogen om te renderen

Renpart Retail XII C.V.

Jaarverslag 2016

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

Handelsregisternummer 54077117

renpart.nl/rrxii
twitter.com/RenpartVastgoed

PROFIEL

Renpart Group of Companies is een vermogensbeheerorganisatie die belegt in vastgoed. De groep beheerde eind 2016 negen vastgoedfondsen met gezamenlijk 85 panden in eigendom met een totale waarde van circa € 225 miljoen. De panden omvatten in totaal 91.590 m² kantoorruimte, 36.600 m² bedrijfsruimte en 61.084 m² winkelruimte; er waren 274 huurders. De vastgoedfondsen hadden eind 2016 een totaal aan activa van circa € 237 miljoen. Het totaal eigen vermogen van de fondsen beliep circa € 61 miljoen en werd verstrekt door 1.339 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 2016 € 5,6 miljoen. Het fonds had eind 2016 een totaal aan activa van € 5,7 miljoen. Het eigen vermogen van de Vennootschap beliep € 2,2 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
- Renpart Retail XII Bewaar B.V. als bewaarder.

Tussen bovengenoemde partijen werd op 1 december 2011 een onderhandse samenwerkingsovereenkomst aangegaan welke op 29 januari 2016 werd herzien. 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 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 1:1 van de Wet op het financieel 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 Renpart Retail XII C.V. is gebruikgemaakt van de uitzondering die volgt uit artikel 61 lid 3 van de AIFMD ('grandfathering'). De Vennootschap staat daarmee niet onder toezicht van de Autoriteit Financiële Markten en De Nederlandsche Bank.

INHOUDSOPGAVE

Inhoudsopgave	3
Kerncijfers	4
Verslag van de Beherend Vennoot	5
Jaarrekening 2016	
Balans	12
Winst-en-verliesrekening	14
Kasstroomoverzicht	15
Toelichting algemeen	16
Toelichting op de balans	18
Toelichting op de winst-en-verliesrekening	23
Overige gegevens	
Regeling inzake de bestemming van het resultaat	27
Voorstel tot bestemming van het resultaat	27
Bestemming van het resultaat over de voorafgaande verslagperiode	27
Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	28
Verslag van de Bewaarder	30

KERNCIJFERS

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

	2016	2015	2014	2013	2012*
Balans					
Beleggingen.....	5.580	5.400	5.400	5.400	5.400
Vorderingen.....	0	4	5	7	2
Overige activa.....	75	99	136	297	325
Totaal activa	5.655	5.503	5.541	5.704	5.727
Eigen vermogen.....	2.167	1.990	2.004	2.018	2.041
Langlopende schulden.....	3.329	3.452	3.477	3.650	3.650
Kortlopende schulden.....	159	61	60	36	36
Totaal passiva	5.655	5.503	5.541	5.704	5.727
Winst-en-verliesrekening					
Opbrengsten uit beleggingen.....	406	403	400	390	387
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen.....	180	0	0	0	—283
Operationele bedrijfslasten.....	—200	—207	—205	—206	—202
Amortisatie.....	—43	—43	—43	—43	—43
Resultaat	343	153	152	141	—141
Operationeel resultaat.....	206	196	195	184	185
Uitgekeerd.....	167	167	167	164	119
Overige gegevens					
Aantal geplaatste participaties ultimo verslagperiode.....	92	92	92	92	92
Intrinsieke waarde per participatie (in euro) ultimo verslagperiode.....	23.551	21.632	21.783	21.936	22.182
Resultaat per participatie (in euro).....	3.729	1.661	1.657	1.537	—1.529
Operationeel resultaat per participatie (in euro).....	2.239	2.128	2.124	2.004	2.010
Uitkering per participatie (in euro) gemiddeld.....	1.811	1.811	1.811	1.783	1.303
Aflossing per participatie (in euro).....	480	251	1.630	0	0

*) Periode van 1 december 2011 tot en met 31 december 2012

VERSLAG VAN DE BEHEREND VENNOOT

Geachte Vennoot,

Hierbij bieden wij u het verslag aan over 2016.

De destijds nieuw ontwikkelde Jumbo supermarkt werd in december 2011 aangekocht. Het huurcontract kende ten tijde van de aankoop een looptijd van vijftien jaar waarvan thans nog circa tien jaar resteert.

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.

Het operationele resultaat van de Vennootschap is uitgekomen op circa € 206.000 en is daarmee bijna 18% hoger dan oorspronkelijk werd verwacht. De oorzaak hiervan is de lager dan geprognosticeerde rentelast. De overige kosten zijn in lijn met de prognose. De huuropbrengsten blijven in verband met tegenvallende inflatie enigszins achter. Ook het totaalresultaat is hoger dan verwacht omdat de herwaardering in de verslagperiode hoger is uitgekomen dan voorzien werd.

Samenstelling Directie

Helaas heeft Astrid Kempers te kennen gegeven de Renpart-organisatie in maart 2017 te zullen verlaten. Na een dienstverband van bijna twaalf jaren zal zij gaan werken bij een regionale participatiemaatschappij in Zwolle. Daarmee keert zij terug bij haar oude passie: sparren met en financieren van ondernemers. Dat is ook hoe zij ooit bij Renpart is begonnen.

Ofschoon met pijn in het hart afscheid wordt genomen van deze energieke en uiterst loyale directeur, is slechts dankbaarheid op zijn plaats voor de grote inzet waarmee zij vele jaren lang heeft bijgedragen aan de managementorganisatie en de fondsen.

Het ligt in het voornemen de vrijgekomen directiefunctie per 1 april 2017 in te vullen met twee personen, die beiden al geruime tijd bij Renpart werkzaam zijn: Frans Thomassen (beoogd financieel directeur, werkzaam bij Renpart sinds december 2008) en Tom Harthoorn (beoogd commercieel directeur, werkzaam bij Renpart sinds november 2014).

Marktontwikkelingen

(Bronnen: DNB raming januari 2017, CBRE Real Estate Market Outlook 2017 en GfK)

Economische ontwikkelingen

De Nederlandse economie is de zogeheten 'dubbele dip' inmiddels ruim te boven; de Nederlandsche Bank (DNB) verwacht dat de economie dit jaar met 2,3% zal groeien. Voor 2018 wordt een economische groei verwacht van 1,7%. In 2015 en 2016 groeide de economie met respectievelijk 2,0% en

2,1%. De economische groei zorgt voor een aanzienlijke verbetering van de overheidsfinanciën. Het begrotingstekort in 2016 slaat om naar een begrotingsoverschot in 2018 en de staatsschuld krimpt. De centrale bank gaat verder uit van een oplopende inflatie van 0,1% vorig jaar naar 1,4% in 2017 en 1,3% in 2018. De werkloosheid daalt dit jaar naar verwachting naar 5,5% en volgend jaar naar 5,3%; de werkgelegenheid groeit met respectievelijk 1,3% en 1,0%.

Nederland kan profiteren van een aantrekkende mondiale groei. De wereldeconomie groeit dit jaar naar verwachting met 3,2% en volgend jaar zelfs met 3,7%. De onzekerheid rondom het beleid van de nieuwe Amerikaanse president Donald Trump, de gevolgen van de Brexit en onevenwichtigheden in de Chinese economie kunnen echter negatieve gevolgen hebben voor de mondiale groei. De negatieve effecten van mogelijk toenemend protectionisme en patriottisme zullen zich naar verwachting vooral op de wat langere termijn manifesteren.

Het consumentenvertrouwen is groot, de consumptie is toegenomen en de opleving van de woningmarkt lijkt aan te houden. Daarnaast is de situatie van bedrijven in veel opzichten terug op het niveau van voor de crisis. Sinds 2015 steunt het economische herstel met name op de binnenlandse bestedingen. Dit zal ook in de komende jaren het geval zijn. Maar door de stevig oplopende inflatie zullen de bestedingen van consumenten in 2018 naar verwachting minder hard toenemen. De groei van de bestedingen zal verder geremd worden doordat de huizenprijzen minder hard zullen stijgen.

De Nederlandse vastgoedmarkt

Winkels

Het beleggingsvolume in winkelvastgoed in Nederland zal naar verwachting in 2017 stijgen. Het prijsniveau van winkelvastgoed is relatief gunstig ten opzichte van de kantoren- en logistieke markt en de onderliggende fundamenten zijn aan de betrende hand. De Nederlandse winkelmarkt is in transitie. Door het toenemende belang van online winkelen heeft het consumptiegedrag nieuwe vormen aangenomen. Retailers zien zichzelf genoodzaakt om hun fysieke winkels in lijn met deze ontwikkeling te innoveren. In 2016 werd als gevolg een groei van de particuliere consumptie en winkelverkoop geregistreerd.

Bezetting

De lichte daling van het aantal leegstaande winkelpanden, die sinds 2015 is ingezet, houdt aan. Begin 2016 stond 7,4% van de winkelpanden leeg, en aan het einde van dit jaar was dit 7,2%. In absolute getallen betekent dat dat er 500 winkelpanden minder leeg stonden dan aan het begin van het jaar. Uitgedrukt in vierkante meters bedroeg het percentage leegstand eind 2016 7,8%. Gedurende het jaar was er sprake van een piek van 8,4% als gevolg

van het faillissement van V&D. De als gevolg van dit faillissement leeggekomen meters hebben inmiddels veelal een nieuwe bestemming gevonden, zowel tijdelijk als definitief. Opvallend is dat de winkel-leegstand niet overal daalt. In de centra van de middele grote steden loopt de leegstand nog steeds op.

Risico's

De ontwikkelingen in de commerciële vastgoedmarkt zijn niet helemaal vrij van risico's. Hoewel (geo)politieke gebeurtenissen doorgaans geen invloed hebben op de cyclus van de wereldeconomie en de vastgoedmarkt, kan onzekerheid in de desbetreffende landen wel zichtbaar impact hebben. In Nederland kunnen de verkiezingen in maart onduidelijkheid veroorzaken.

Ontwikkelingen supermarkten

Het afgelopen jaar was een jaar van groei. De supermarkt omzet nam over heel 2016 met 2,5% toe tot € 34,5 miljard. Er werden 1,2% meer kassabonnen uitgedraaid en het gemiddelde totaalbedrag op die bonnen was 1,3% hoger dan in 2015. Het onderzoeksbureau rekent voor 2017 op een omzetgroei van 2,5%. Ook het aantal supermarkten en het aantal vierkante meters groeide in 2016. Lidl maakte in die zin de sterkste groei door, gevolgd door Albert Heijn en Jumbo.

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 tien jaar en een maand (expiratedatum 31 januari 2027).

Mede in verband met het gereedkomen van een aantal nieuwbouwprojecten in de omgeving en daarnaast de zondagsopening blijft de omzet in deze Jumbo vestiging stijgen. Het pick-up-point is operationeel en werpt zijn vruchten af volgens de supermarktmanager.

Ontwikkelingen supermarkten

De supermarkt omzet nam over heel 2016 met circa 2,5% toe tot € 34,5 miljard. Er werden 1,2% meer kassabonnen uitgedraaid. Op die bonnen stond gemiddeld een totaalbedrag van € 22,53 euro. Dat is 1,3% hoger dan in 2015. In zowel december als het hele vierde kwartaal nam de omzet in de supermarktbranche sterker toe dan gemiddeld. De groei was 3,3 procent.

Aldi en Detailresult zijn de twee supermarktorganisaties die het afgelopen jaar het meeste marktaandeel hebben ingeleverd. Bij Aldi bedraagt de teruggang 0,3%, terwijl Detailresult 0,2% inlevert. De ombouw van de laatste C1000-winkels levert Jumbo een sprong van 17,4% naar 18,4% op. Echter, C1000 had over 2015 nog een marktaandeel

van 1,1%, wat betekent dat ergens rond de ombouw nog 0,1% verloren is gegaan. Albert Heijn zag het marktaandeel toenemen van 35,0 naar 35,2%.

Jumbo landelijk nieuws

Supermarktketen Jumbo heeft de omzet in 2016 autonoom met 4% zien toenemen, tegen 1,8% vorig jaar. Dat blijkt uit door Jumbo gepubliceerde cijfers over het boekjaar 2016. Daarmee klopt Jumbo, net als vorig jaar, naar eigen zeggen ruimschoots het marktgemiddelde dat volgens onderzoeksbureau GfK op 2,5% ligt. De totale consumentenomzet van de Jumbo-formule steeg met € 428 miljoen tot € 6,68 miljard, wat neerkomt op een groei van 7% ten opzichte van een jaar eerder. Als een correctie wordt uitgevoerd op de extra week vorig jaar dan bedraagt de stijging zelfs 9%. 'Deze stijging is voor een belangrijk deel te danken aan de omzetgroei in bestaande winkels', zo schrijft Jumbo in de toelichting.

ReitdiepHaven

Winkelplein ReitdiepHaven bestaat, naast de supermarkt van de Vennootschap, uit meerdere winkels waarin onder andere Action, een gecombineerde Drogist en The Read Shop, cafetaria De Ideale Buurman, kinderkledingzaak HarbourKidz, kapsalon Havenkapper, een wereldrestaurant en bloemen en (woon)accessoires MASH gevestigd zijn. In de unit naast de Action is in 2016 een outlet van Aldi gevestigd die nagenoeg geen food verkoopt.

Waardering van de portefeuille

De portefeuille is per peildatum 31 december 2016 gewaardeerd tegen intern geschatte marktwaarde op basis van kosten koper. De waardering van de onroerende zaken is mede gebaseerd op een her-taxatie die ultimo 2014 werd uitgevoerd door taxateurs van DTZ Zadelhoff.

Over de verslagperiode vond een positieve herwaardering plaats van € 180.000 ten opzichte van de boekwaarde ultimo 2015. Het object is thans gewaardeerd op circa 13,8 maal de theoretische brutohuurbrendst (ultimo 2015: 13,3).

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 € 3.451.700, bestaande uit een tweetal leningen verstrekt door FGH Bank N.V. De oorspronkelijke hoofdsom bedroeg € 3.650.000 wat betekent dat inmiddels € 198.300 werd afgelost op de leningen. In het boekjaar bleven de condities van beide leningen ongewijzigd. Vanaf 1 januari 2017, de expiratedatum van beide leningen, werd de reguliere aflossingsverplichting verhoogd; voor beide leningen werd deze op circa 3% van de hoofdsom gesteld.

Bovendien vond in januari 2017 een eenmalige extra aflossing van € 25.000 plaats.

In 2017 zal op basis van de nieuwe afspraken, inclusief de eenmalige aflossing een bedrag van € 122.030 worden afgelost op beide leningen tezamen.

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 Beheerend Vennoot zal zich beraden op de te nemen stappen. Zodra duidelijkheid bestaat, zullen de Commanditaire Vennoten worden geïnformeerd.

De rentelasten over de verslagperiode bedroegen circa € 136.000 ten opzichte van circa € 140.000 vorig jaar. In 2017 zullen de rentelasten aanzienlijk dalen door aflossingen en een lager gemiddeld rentepercentage.

Overzicht leningen	Hoofdsom	Jaarlijkse aflossing	Expiratiedatum lening	Expiratiedatum rente	Rentebasis (Euribor)	Rente/opslag op Euribor
Lening variabele rente	2.500.000	75.000	01-01-2018	01-01-2018	3-maands	2,65%
Lening variabele rente	951.700	28.560	01-01-2018	01-01-2018	3-maands	2,65%
Totaal	3.451.700	103.560				

Winst-en-verliesrekening

Op basis van de rendementsprognose mocht over de verslagperiode een resultaat van circa € 233.000 worden verwacht. Het resultaat van de Vennootschap is uitgekomen op circa € 343.000. Een verschil derhalve van circa € 110.000 dat als volgt kan worden geanalyseerd:

	Prognose	Realisatie	Vershil
Direct rendement			
Opbrengsten uit beleggingen	413	406	-7
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	-27	-25	2
Beheervergoeding	-29	-27	2
Overige kosten	-14	-12	2
Rentelasten	-168	-136	32
Operationeel resultaat	175	206	31
Amortisatie immateriële vaste activa	-49	-43	6
Indirect rendement			
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	107	180	73
Resultaat	233	343	110

Verklaring van verschillen

Als gevolg van de aanhoudend lage inflatie blijven de huuropbrengsten wat achter bij de verwachting. De kosten zijn, met uitzondering van de rentelasten wel in lijn met de verwachting. De rentelasten zijn lager in verband met aflossingen die hebben plaatsgevonden en lagere rentepercentages.

De waardestijging heeft in tegenstelling tot voorgaande jaren de verwachting overtroffen.

Uitkeringen

Gedurende de verslagperiode werden vier kwartaal-uitkeringen gedaan van € 450 per participatie. In totaal werd gedurende de verslagperiode een bedrag van € 166.600 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 2016 wordt berekend op € 23.551 (ultimo 2015: € 21.633).

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.

De Beherend Vennoot schat de kans het grootst dat de volgende risico's met veel impact zich zullen voordoen. Deze risico's, en ook die met minder impact, worden op de website uitgebreid behandeld (renpart.nl/risicofactoren).

Concentratierisico

Het beleggingsbeleid van de Vennootschap legt bepaalde restricties op aan de objecten waarin belegd kan worden. Uit deze restricties vloeit een bepaalde concentratie voort, zoals bijvoorbeeld: beleggingen in een enkele vastgoeddeelmarkt, bij een enkele huurder, op een enkele locatie. Bij een concentratie van de beleggingen is zowel de waardeontwikkeling van de beleggingsportefeuille als het totaalrendement afhankelijk van een beperkt aantal factoren. De Vennootschap belegt slechts in een enkele Jumbo supermarkt in de gemeente Groningen. De resultaten van de Vennootschap zijn daarmee afhankelijk van deze vastgoeddeelmarkt, huurder en locatie. Het concentratierisico is derhalve zeer hoog.

Negatieve marktontwikkelingen

De Nederlandse economie bevindt zich als gevolg van (internationale) financiële, economische en politiek/militaire 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 de portefeuille gedeeltelijk met vreemd vermogen is gefinancierd zal de procentuele afname van het commanditair kapitaal groter zijn dan de procentuele waardedaling van het vastgoed. Overigens heeft een eventuele waardeinstijging 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.

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.

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.

Beheerisico

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, wat 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 aanzienlijk in.

Naast de beschreven risico's kunnen ook andere risico's van invloed zijn op de waarde van de participaties in 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 vennootschapsbelasting of inkomstenbelasting.

Voorstel tot bestemming van het resultaat

De Beherend Vennoot stelt voor:

- het resultaat over de verslagperiode ter grootte van € 343.074 ten gunste te brengen van de overige reserves;
- aan de Commanditaire Vennoten een totaalbedrag ter grootte van € 165.600 uit te keren onder verrekening met de reeds uitgekeerde voorlopige uitkeringen (€ 165.600), 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.

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 2017 zal de aandacht, naast het normale beheer, vooral gericht zijn op de herfinanciering.

Den Haag, 20 februari 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. ing. A.W.J. Kempers

JAARREKENING 2016

BALANS

vóór resultaatbestemming, bedragen in euro

		31 december 2016	31 december 2015
Activa			
Beleggingen			
Onroerende zaken	1.	5.580.000	5.400.000
Totaal beleggingen		5.580.000	5.400.000
Vorderingen			
Overige vorderingen en overlopende activa	2.	97	4.006
Totaal vorderingen		97	4.006
Overige activa			
Vaste activa			
Immateriële vaste activa			
Kosten van oprichting en van uitgifte van participaties	3.	0	42.932
Vlottende activa			
Liquide middelen	4.	74.893	56.555
Totaal overige activa		74.893	99.487
Totaal activa		5.654.990	5.503.493

BALANS

vóór resultaatbestemming, bedragen in euro

		31 december 2016	31 december 2015
Passiva			
Eigen vermogen			
Commanditair kapitaal	5.	2.300.000	2.300.000
Wettelijke reserve	6.	0	42.932
Overige reserves	7.	306.084	110.331
Cumulatieve uitkeringen	8.	—782.459	—615.859
Niet-verdeelde resultaten	9.	343.074	152.821
Totaal eigen vermogen		2.166.699	1.990.225
Langlopende schulden			
Schulden aan bankiers	10.	3.329.670	3.451.700
Totaal langlopende schulden		3.329.670	3.451.700
Kortlopende schulden			
Schulden aan bankiers	11.	122.030	25.200
Crediteuren		148	3.639
Belastingen	12.	19.682	18.288
Overige schulden en overlopende passiva	13.	16.761	14.441
Totaal kortlopende schulden		158.621	61.568
Totaal passiva		5.654.990	5.503.493

WINST-EN-VERLIESREKENING

bedragen in euro

	2016	2015
Bedrijfsopbrengsten		
Opbrengsten uit beleggingen		
Huuropbrengsten.....14.....	405.793	403.368
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen		
Mutatie niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	180.000	0
Som der bedrijfsopbrengsten	585.793	403.368
 Bedrijfslasten		
Lasten in verband met het beheer van beleggingen.....15.....		
	-25.237	-27.749
Beheerkosten en rentelasten.....16.....	-174.550	-179.866
Amortisatie immateriële vaste activa	-42.932	-42.932
Som der bedrijfslasten	-242.719	-250.547
 <hr/>		
Resultaat	343.074	152.821

KASSTROOMOVERZICHT

opgesteld volgens de indirecte methode, bedragen in euro

	2016	2015
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten		
Resultaat	343.074	152.821
Mutatie niet-gerealiseerde waardeveranderingen van belegen	—180.000	0
Amortisatie van immateriële vaste activa	42.932	42.932
Mutatie vorderingen	3.909	931
Mutatie kortlopende schulden	223	—638
	210.138	196.046

Kasstroom uit financieringsactiviteiten

Contante uitkeringen	—166.600	—166.600
Mutatie hypothecaire schulden	—25.200	—23.100
	—191.800	—189.700

Mutatie geldmiddelen	18.338	6.346
-----------------------------	---------------	--------------

Geldmiddelen begin verslagperiode	56.555	50.209
Mutatie geldmiddelen	18.338	6.346
Geldmiddelen einde verslagperiode (banktegoeden)	74.893	56.555

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 vennootschap is ingeschreven in het handelsregister van de Kamers van Koophandel onder nummer 54077117.

De overeenkomst van commanditaire vennootschap werd initieel aangegaan bij notariële akte van 1 december 2011 en werd naar aanleiding van de reorganisatie van de bewaaractiviteiten herzien bij onderhandse akte van 29 januari 2016. Bij notariële akten van 23 december 2011 en 31 januari 2012 traden Commanditaire Vennoten toe en werden uitbreidingen van het kapitaal vastgelegd.

De samenwerkingsovereenkomst werd aangegaan bij onderhandse akte van 8 december 2011, werd uitgebreid bij allonge van 14 juni 2013 en werd in verband met de reorganisatie van de bewaaractiviteiten op 29 januari 2016 nogmaals herzien.

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.

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 jaren van de Vennootschap is op pagina 4 van dit verslag opgenomen.

(Transacties met) verbonden partijen

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.

Er hebben geen transacties met verbonden partijen plaatsgevonden.

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 aanbidding 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 voortkomende 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

	2016	2015
Stand begin verslagperiode	5.400.000	5.400.000
Herwaarderingen	180.000	0
Stand einde verslagperiode	5.580.000	5.400.000

De post kan als volgt worden gespecificeerd:

	31-12-2016	31-12-2015
Kostprijs	5.626.345	5.626.345
Aankoopkosten	56.305	56.305
Amortisatie aankoopkosten	—56.305	—56.305
Cumulatieve herwaarderingen	—46.345	—226.345
	5.580.000	5.400.000

De portefeuille dient tot zekerheid voor opgenomen hypothecaire geldleningen.

De portefeuille is per peildatum 31 december 2016 gewaardeerd tegen intern geschatte marktwaarde op basis van kosten koper. De waardering van de onroerende zaken is mede gebaseerd op een hertaxatie die ultimo 2014 werd uitgevoerd door taxateurs van 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:

	2016	2015
Stand begin verslagperiode	42.932	85.864
Amortisatie	—42.932	—42.932
Stand einde verslagperiode	0	42.932

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 € 214.660 (2015: € 171.728).

Vlottende activa

4. Liquide middelen

De post Liquide middelen is als volgt samengesteld:

	31-12-2016	31-12-2015
Zakelijke spaarrekening.....	52.313	19.316
Rekening-courant.....	22.580	37.239
	74.893	56.555

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de Vennootschap.

Passiva

Eigen vermogen

5. Commanditair kapitaal

	2016	2015
Stand begin verslagperiode.....	2.300.000	2.300.000
Mutaties.....	0	0
Stand einde verslagperiode	2.300.000	2.300.000

De inleg van de Commanditaire 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:

	2016	2015
Stand begin verslagperiode.....	42.932	85.864
Amortisatie.....	-42.932	-42.932
Stand einde verslagperiode	0	42.932

7. Overige reserves

	2016	2015
Stand begin verslagperiode.....	110.331	-85.057
Resultaatbestemming voorafgaande verslagperiode.....	152.821	152.456
Mutatie wettelijke reserve ten gunste van overige reserves.....	42.932	42.932
Stand einde verslagperiode	306.084	110.331

8. Cumulatieve uitkeringen

Gedurende de verslagperiode zijn de volgende uitkeringen verricht:

	2016	2015
Stand begin verslagperiode	-615.859	-449.259
Uitkeringen aan Commanditaire Vennoten	-165.600	-165.600
Uitkeringen aan Beherend Vennoot	-1.000	-1.000
Stand einde verslagperiode	-782.459	-615.859

De post cumulatieve uitkeringen is als volgt samengesteld:

	31-12-2016	31-12-2015
Cumulatieve uitkeringen aan Commanditaire Vennoten	-777.709	-612.109
Cumulatieve uitkeringen aan Beherend Vennoot	-4.750	-3.750
	-782.459	-615.859

9. Resultaat verslagperiode

Over de verslagperiode heeft de vennootschap een resultaat van € 343.074 behaald.

De Beherend Vennoot stelt voor het resultaat als volgt te bestemmen:

- het resultaat over de verslagperiode ter grootte van € 343.074 ten gunste te brengen van de overige reserves;
- aan de Commanditaire Vennoten een totaalbedrag ter grootte van € 165.600 uit te keren onder verrekening met de reeds uitgekeerde voorlopige uitkeringen (€ 165.600), 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.

Door de Vergadering van Vennoten werd besloten over het boekjaar 2015:

- het resultaat over de verslagperiode ter grootte van € 152.821 ten gunste te brengen van de overige reserves;
- aan de Commanditaire Vennoten een totaalbedrag ter grootte van € 165.600 uit te keren onder verrekening met de reeds uitgekeerde voorlopige uitkeringen (€ 165.600), zodat per saldo geen aanvullende uitkering werd 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 werd gedaan.

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	42.932	110.331	-615.859	152.821	1.990.225
Resultaatbestemming voorafgaande verslagperiode	0	0	152.821	0	-152.821	0
Mutatie wettelijke reserve ten gunste van overige reserves	0	-42.932	42.932	0	0	0
Uitkeringen verslagperiode	0	0	0	-166.600	0	-166.600
Resultaat verslagperiode	0	0	0	0	343.074	343.074
Stand einde verslagperiode	2.300.000	0	306.084	-782.459	343.074	2.166.699

Langlopende schulden

10. Schulden aan bankiers

Door FGH Bank N.V. werd ten tijde van de aankoop een financieringsarrangement verstrekt bestaande uit twee hypothecaire geldleningen:

- een geldlening met een initiële hoofdsom van € 2.500.000, 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
- een geldlening met een initiële hoofdsom van € 1.150.000, op balansdatum pro resto € 951.700, 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.

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:

	2016	2015
<u>Stand hypothecaire geldleningen begin verslagperiode</u>	3.476.900	3.500.000
Af: aflossingen	-25.200	-23.100
<u>Stand hypothecaire geldleningen einde verslagperiode</u>	3.451.700	3.476.900
Aflossingsverplichting hypothecaire geldleningen	-122.030	-25.200
Langlopend deel van de hypothecaire geldleningen	3.329.670	3.451.700

Kortlopende schulden

11. Schulden aan bankiers

Deze post betreft de aflossingsverplichting op de hypothecaire geldlening.

12. Belastingen

Deze post bestaat geheel uit nog af te dragen omzetbelasting.

13. Overige schulden en overlopende passiva

De post kan als volgt worden gespecificeerd:

	31-12-2016	31-12-2015
<u>Nog te betalen rentekosten</u>	11.361	11.816
<u>Nog te ontvangen facturen</u>	5.400	2.625
	16.761	14.441

TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING

Bedrijfsopbrengsten

Opbrengsten uit beleggingen

14. Huuropbrengsten

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

De huuropbrengsten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2016		2015	
Theoretische brutohuuropbrengst	405.793	100%	403.368	100%
Af: financiële leegstand	0	0%	0	0%
Totaal huuropbrengsten	405.793	100%	403.368	100%

De financiële bezettingsgraad over 2016 beliep 100% (2015: 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 2016:

2017	406.000
2018	406.000
2019	406.000
2020	406.000
2021 e.v.	2.469.000
Totaal	4.093.000

Bedrijfslasten

15. Lasten in verband met het beheer van beleggingen

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

	2016	2015
Onroerendezaakbelastingen	-17.323	-16.483
VvE bijdrage	-3.485	-4.394
Overige heffingen en belastingen	-2.676	-2.608
Verzekeringen (opstal en aansprakelijkheid)	-1.753	-2.692
Taxatiekosten	0	-2.250
Incidenteel en planmatig onderhoud	0	250
Overige	0	428
	-25.237	-27.749

16. Beheerkosten en rentelasten

De beheerkosten en rentelasten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2016	2015
Saldo rentelasten	-136.096	-139.638
Vergoeding Beheerder	-26.914	-26.926
Vergoeding Bewaarder	-2.000	-2.000
Overige bedrijfskosten	-9.540	-11.302
	-174.550	-179.866

Saldo rentelasten

Het saldo rentelasten kan als volgt worden gespecificeerd:

	2016	2015
Rente hypothecaire geldleningen	-135.979	-139.705
Saldo overige financiële baten en lasten	-117	67
	-136.096	-139.638

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, 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 Renpart Retail XII Bewaar B.V. 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:

	2016	2015
Kosten accountantscontrole	-5.400	-5.242
Bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering	-1.943	-2.093
Belastingadvieskosten	-1.477	-400
Advieskosten	-720	-3.567
	-9.540	-11.302

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

Overige informatie

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

Den Haag, 20 februari 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. ing. A.W.J. Kempers

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 € 343.074 ten gunste te brengen van de overige reserves;
- aan de Commanditaire Vennoten een totaalbedrag ter grootte van € 165.600 uit te keren onder verrekening met de reeds uitgekeerde voorlopige uitkeringen (€ 165.600), 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.

Bestemming van het resultaat over de voorafgaande verslagperiode

Door de Vergadering van Vennoten werd besloten over het boekjaar 2015:

- het resultaat over de verslagperiode ter grootte van € 152.821 ten gunste te brengen van de overige reserves;
- aan de Commanditaire Vennoten een totaalbedrag ter grootte van € 165.600 uit te keren onder verrekening met de reeds uitgekeerde voorlopige uitkeringen (€ 165.600), zodat per saldo geen aanvullende uitkering werd 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 werd gedaan.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

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

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2016

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2016 van Renpart Retail XII C.V. te Den Haag gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Renpart Retail XII C.V. op 31 december 2016 en van het resultaat over 2016 in overeenstemming met de financiële grondslagen van Titel 9 Boek 2 BW.

De jaarrekening bestaat uit:

1. De balans per 31 december 2016.
2. De winst-en-verliesrekening over 2016.
3. De toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie "Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening".

Wij zijn onafhankelijk van Renpart Retail XII C.V. zoals vereist in de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarverslag andere informatie, die bestaat uit de kerncijfers, het verslag van de behorende vennoot en de overige gegevens. Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie geen materiële afwijkingen bevat. Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat.

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

De beheerder is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie in overeenstemming met de financiële grondslagen van Titel 9 Boek 2 BW

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van de beheerder voor de jaarrekening

De beheerder is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de financiële grondslagen van Titel 9 Boek 2 BW. In dit kader is de beheerder verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die de beheerder noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet de beheerder afwegen of de vennootschap in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd verslaggevingsstelsel moet de beheerder de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij de beheerder het voornemen heeft om de vennootschap te liquideren of de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is.

De beheerder moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de vennootschap haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel.

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid, waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken.

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- Het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing.
- Het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de vennootschap.
- Het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door de beheerder en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan.
- Het vaststellen dat de door de beheerder gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de vennootschap haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een vennootschap haar continuïteit niet langer kan handhaven.

- Het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen.
- Het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij communiceren met de beheerder van de vennootschap onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing.

Amsterdam, 20 februari 2017

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

VERSLAG VAN DE BEWAARDER

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

Renpart Retail XII Bewaar B.V. (hierna: de Bewaarder) houdt de juridische eigendom van het appartementsrecht omvattende een supermarkt, gelegen aan de ReitdiepHaven in de gemeente Groningen.

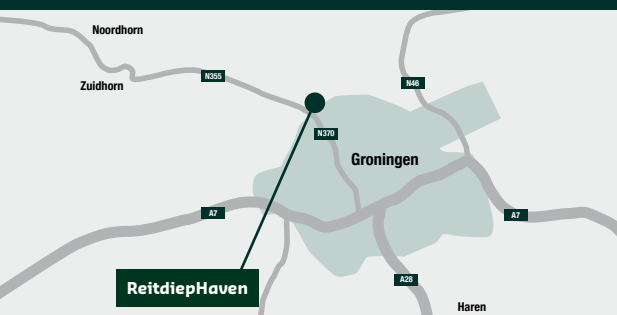
De Bewaarder verleende recht van eerste hypotheek op dit object alsmede pandrecht op de huurvorderingen, als zekerheid voor de door Renpart Retail XII C.V. aangetrokken hypothecaire financiering.

De directie van de Bewaarder heeft in de verslagperiode enkele keren vergaderd. Tijdens deze vergaderingen werden de resultaten van de Vennootschap besproken. Ook werd specifiek aandacht besteed aan de ontwikkelingen in de retailmarkt.

De directie van de Bewaarder heeft 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, 20 februari 2017

Renpart Retail XII Bewaar B.V.,
namens deze:
Renpart Vastgoed Bewaar B.V.,
namens deze:
w.g. H.O.M. de Wolf
w.g. ing. A.W.J. Kempers



Renpart Retail XII 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
twitter @RenpartVastgoed



Renpart Retail XII C.V.

Het vermogen om te renderen