

Renpart Retail XII C.V.

Jaarverslag 2017



Renpart Retail XII C.V.

Het vermogen om te renderen

Renpart Retail XII C.V.

Jaarverslag 2017

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

Handelsregisternummer 54077117

renpart.nl/rrxii
@RenpartVastgoed

PROFIEL

Renpart Group of Companies is een vermogensbeheerorganisatie die belegt in vastgoed. De groep beheerde eind 2017 tien vastgoedfondsen met gezamenlijk 85 panden in eigendom met een totale waarde van circa € 226 miljoen. De panden omvatten in totaal 72.053 m² kantoorruimte, 22.894 m² bedrijfsruimte en 69.209 m² winkelruimte; er waren 278 huurders. De vastgoedfondsen hadden eind 2017 een totaal aan activa van circa € 240 miljoen. Het totaal eigen vermogen van de fondsen beliep circa € 81 miljoen en werd verstrekt door 1.333 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 2017 € 5,6 miljoen. Het fonds had eind 2017 een totaal aan activa van € 5,7 miljoen. Het eigen vermogen van de Vennootschap beliep € 2,3 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 6:1 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 2017	
Balans	14
Winst-en-verliesrekening.....	16
Kasstroomoverzicht	17
Toelichting algemeen	18
Toelichting op de balans	21
Toelichting op de winst-en-verliesrekening	24
Overige gegevens	
Regeling inzake de bestemming van het resultaat	28
Voorstel tot bestemming van het resultaat	28
Bestemming van het resultaat over de voorafgaande verslagperiode	29
Controleverklaring van de onafhankelijke accountant.....	30
Verslag van de Bewaarder	33

KERNCIJFERS

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

	2017	2016	2015	2014	2013
Balans					
Beleggingen	5.590	5.580	5.400	5.400	5.400
Vorderingen	0	0	4	5	7
Overige activa	107	75	99	136	297
Totaal activa	5.697	5.655	5.503	5.541	5.704
Eigen vermogen	2.320	2.167	1.990	2.004	2.018
Langlopende schulden	3.275	3.329	3.452	3.477	3.650
Kortlopende schulden	102	159	61	60	36
Totaal passiva	5.697	5.655	5.503	5.541	5.704
Winst-en-verliesrekening					
Opbrengsten uit beleggingen	406	406	403	400	390
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	10	180	0	0	0
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	—28	—25	—28	—28	—29
Beheerkosten en rentelasten	—132	—175	—179	—177	—177
Amortisatie	0	—43	—43	—43	—43
Resultaat	256	343	153	152	141
Operationeel resultaat	246	206	196	195	184
Uitgekeerd	102	167	167	167	164
Overige gegevens					
Aantal uitgegeven participaties ultimo verslagperiode	92	92	92	92	92
Intrinsieke waarde per participatie (in euro's) ultimo verslagperiode	25.220	23.551	21.632	21.783	21.936
Resultaat per participatie (in euro's)	2.780	3.729	1.661	1.657	1.537
Operationeel resultaat per participatie (in euro's)	2.671	2.239	2.128	2.124	2.004
Uitkering per participatie (in euro's) gemiddeld	1.111	1.811	1.811	1.811	1.783
Aflossing per participatie (in euro's)	1.326	480	251	1.630	0

VERSLAG VAN DE BEHEREND VENNOOT

Geachte Vennoot,

Hierbij bieden wij u het verslag aan over 2017.

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 negen 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 € 246.000 en is daarmee bijna 39 procent hoger dan verwacht. De oorzaak hiervan ligt nagenoeg geheel in de lager dan geprognosticeerde rentetarieven, in combinatie met aflossingen op de financieringen. De overige resultaten liggen in lijn met de prognose. De huuropbrengsten blijven achter bij de prognose als gevolg van de aanhoudend lage inflatie.

In december 2017 werd de schuld aan FGH Bank N.V. geherfinancierd met een hypothecaire geldlening van ABN AMRO Bank N.V.

Marktontwikkelingen

(Bronnen: World Economic Forum, Economische Ontwikkelingen en Vooruitzichten DNB, GfK, Strabo)

Mondiaal

Het huidige tijdsgewricht kenmerkt zich door grote onzekerheden op veel verschillende terreinen. Ofschoon de Nederlandse economie tijdens van hoogconjunctuur beleefd met een groei van het BBP van 3,1 procent in 2017, wordt de euforie getemperd door mondiale risico's met potentieel grote gevolgen. Daarbij lijken niet cryptovaluta, aandelenbubbels of de vierde industriële revolutie, maar klimaatverandering de grootste bedreiging te zijn van wereldwijde stabiliteit. Om alle problemen het hoofd te bieden is multilaterale samenwerking vereist, maar daaraan ontbreekt het nogal sinds het aantreden van de huidige Amerikaanse president. Dichter bij huis zijn er zorgen over de Brexit en de onduidelijkheid over afbouw van het ruime monetaire beleid van de ECB. De mogelijke gevolgen van negatieve marktontwikkelingen voor de Vennootschap zijn blijvende leegstand, lage huuropbrengsten en in het verlengde daarvan lage waarderingen van de vastgoedobjecten.

Nederland

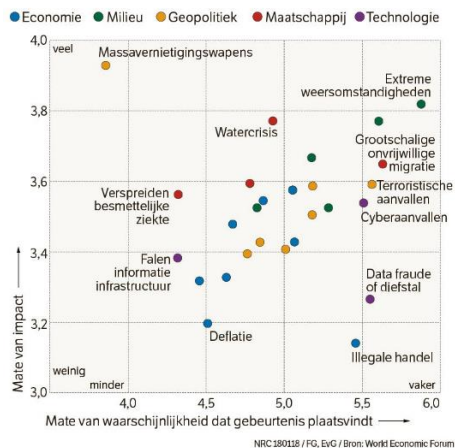
De economische opleving blijft zeer krachtig. De BBP-groei bereikte in 2017 een piek van 3,1%, voornamelijk veroorzaakt door de aantrekkende wereldhandel. Voor 2018 en 2019 wordt een langzaam afnemende, maar nog steeds bovengemiddelde groei geraamd van achtereenvolgens 3,1% en 2,3%. Dergelijke groeipercentages hebben zich sinds 2007 niet meer voorgedaan. Hierdoor is in 2018 sprake van hoogconjunctuur. De Brexit en de onduidelijkheid over afbouw van het ruime monetaire beleid van de ECB vormen de grootste bedreigingen voor de goede gang van zaken.

De inflatie was gematigd met 1,3% in 2017. Voor 2018 wordt een inflatie verwacht van 1,4% en voor 2019 een scherpe toename naar 2,3%, vooral veroorzaakt door de geplande verhogingen van energiebelastingen en het lage btw-tarief (van 6% naar 9%).

Retailmarkten

De totale supermarktomzetten stegen in 2017 met 3,2% naar € 35,6 miljard (€ 34,5 miljard in 2016). Van de supermarktmet van consumenten ging in 2017 1,6% via het onlinekanaal (1,3% in 2016, 0,8% in 2015). De online supermarktmet door gezinnen beliep in 2017 circa € 567 miljoen. De omzetgroei van fysieke supermarkten beliep ruim € 1,1 miljard. Deze omzetgroei was dus tweemaal zo groot als de totale onlinemarkt. De

Waarschijnlijkheid van gebeurtenis en de mate van impact die het heeft



concurrentie van online voor de omzetontwikkeling van fysieke supermarkten blijft dus nog altijd uitermate beperkt.

Portefeuille

De Vennootschap heeft een Jumbo supermarkt in eigendom aan de ReitdiepHaven te Groningen. De winkel wordt geëxploiteerd door twee ondernemers die diverse Jumbo supermarkten in de Noordelijke regio bezitten. De huurovereenkomst is gesloten met Jumbo Supermarkten B.V.

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

Jumbo landelijk nieuws

Jumbo maakte bij de bekendmaking van de cijfers over 2017 bekend dat het bedrijf door de omzetgrens van zeven miljard euro is gebroken met een groei van vijf procent in dit jaar.

Medio 2017 heeft Jumbo tezamen met COOP Supermarkten een overnamebod gedaan op EMTÉ (onderdeel van Sligro Food Group). Dit bod werd echter door Sligro afgewezen. In januari 2018 maakt Sligro bekend dat zij EMTÉ alsnog in de etalage zetten doordat zij al jarenlang kampt met dalende omzet. Volgens de berichtgevingen heeft Jumbo in januari 2018 nogmaals een voorstel gedaan de supermarktketen over te nemen.

Ontwikkelingen ReitdiepHaven

In het tweede deel van 2017 zijn in de direct aangrenzende woonwijk van de Jumbo de bouwwerkzaamheden gestart voor 75 woningen waarvan het overgrote deel bestaat uit koopwoningen. Naar verwachting worden de eerste woningen in maart 2018 opgeleverd en zal dit woongebied zich de komende jaren verder ontwikkelen

ReitdiepHaven

Winkelplein ReitdiepHaven bestaat, naast de supermarkt van de Vennootschap, uit meerdere winkels waarin onder andere zijn gevestigd: Action, Aldi (outlet), Dio drogist, The Read Shop, cafetaria, kinderkledingzaak HarbourKidz, kapsalon Havenkapper, een wereld-restaurant en bloemen en (woon)accessoires MASH.

Waardering van de portefeuille

De portefeuille is per peildatum 31 december 2017 gewaardeerd tegen intern geschatte marktwaarde op basis van kosten koper. De waardering van de onroerende zaken is mede gebaseerd op een hertaxatie die per peildatum 30 juni 2017 werd uitgevoerd door taxateurs van Cushman & Wakefield.

Over de verslagperiode vond een positieve herwaardering plaats van € 10.000 ten opzichte van de boekwaarde ultimo 2016. Het object is thans gewaardeerd op circa 13,8 maal de theoretische brutohuuropbrengst (ultimo 2016: 13,8).

Financiering en rentebeleid

Tot de Vennootschap zijn 32 Commanditaire Vennoten toegetreden. Het ingebrachte commanditair kapitaal bedraagt € 2.300.000 en bestaat uit 92 participaties van initieel € 25.000.

FGH Bank N.V. heeft de Vennootschap in januari 2017 meegedeeld dat de bank zou ophouden met het financieren van fondsstructuren waarvan het risicodragende vermogen wordt verstrekt door een brede groep particuliere beleggers. Naar aanleiding hiervan zijn gesprekken gevoerd met diverse financiële instellingen. Uiteindelijk werd overeenstemming bereikt met ABN AMRO Bank N.V. Aflossing van de lening van FGH Bank en opname van de lening van ABN AMRO Bank vonden plaats op 27 december 2017. Gekozen werd voor een geldlening van € 3.350.000 met een looptijd van vijf jaar, een voor de gehele looptijd vast rentepercentage van 2,55% per jaar en een aflossingspercentage van 3,00% per jaar.

Met ABN AMRO zijn convenanten overeengekomen. De Loan-to-Value-ratio (LTV) mag maximaal 60% zijn en de Debt Service Coverage Ratio (DSCR) moet minimaal 1,5 zijn. Op balansdatum bedroeg de LTV 59,9%. Uitgaande van de financieringsvoorwaarden die zijn overeengekomen met ABN AMRO, bedraagt de DSCR over de verslagperiode 1,8.

Over 2018 worden hypothecaire rentelasten verwacht van circa € 86.000 (2017: € 80.922, 2016: € 135.979) en worden reguliere aflossingen op de hypothecaire geldlening voorzien van € 75.375 (2018 genormaliseerd: € 100.500, 2017: € 122.030, 2016: € 25.200).

De rentelasten over de verslagperiode bedroegen circa € 94.700 (inclusief € 13.672 financieringskosten t.b.v. de nieuw aangetrokken financiering) ten opzichte van circa € 136.100 vorig jaar. In 2018 zullen de hypothecaire rentelasten naar verwachting iets hoger uitvallen als gevolg van het hogere rentepercentage.

Hierna is een overzicht van de lopende financieringen opgenomen:

Leningen	Hoofdsom 31-12-2017	Jaarlijkse aflossing	Expiratie- datum lening	Expiratie- datum rente	Rente- basis	Rente
Lening vaste rente	3.350.000	100.500	01-01-2023	01-01-2023	vast	2,55%
Totaal	3.350.000	100.500				

Winst-en-verliesrekening

Op basis van de rendementsprognose mocht over de verslagperiode een resultaat van circa € 299.000 worden verwacht. Het resultaat van de Vennootschap is uitgekomen op circa € 256.000. Een verschil derhalve van circa € 43.000 negatief dat als volgt kan worden geanalyseerd:

	<u>Prognose</u>	<u>Realisatie</u>	<u>Vershil</u>
Direct rendement			
Opbrengsten uit beleggingen	421	406	—15
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	—33	—28	5
Beheervergoeding	—29	—27	2
Overige kosten	—14	—10	4
Rentelasten	—168	—95	73
Operationeel resultaat	177	246	69
Indirect rendement			
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	122	10	—112
Resultaat	299	256	—43

Verklaring van verschillen

De huuropbrengsten blijven achter bij de verwachting als gevolg van de aanhoudend lage inflatie. De operationele kosten liggen in lijn met de prognose. De lagere rentelasten worden veroorzaakt door de lagere rentepercentages en de aflossingen die hebben plaatsgevonden.

De waardestijging blijft dit jaar achter bij de prognose.

Uitkeringen

Gedurende de verslagperiode werden vier kwartaaluitkeringen gedaan van € 275 per participatie. In totaal werd gedurende de verslagperiode een bedrag van € 102.200 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 2017 wordt berekend op € 25.220 (ultimo 2016: € 23.551).

Samenstelling Directie

Per 1 april 2017 werden Frans Thomassen (werkzaam bij Renpart sinds december 2008) en Tom Harthoorn (werkzaam bij Renpart sinds november 2014), na goedkeuring door de Autoriteit Financiële Markten, benoemd tot financieel directeur respectievelijk commercieel directeur van Renpart Vastgoed Management B.V.

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).

Onzekere tijden

Het huidige tijdsgewricht kenmerkt zich door grote onzekerheden op veel verschillende terreinen. Ofschoon de Nederland economie tijden van hoogconjunctuur beleeft met een groei van het BBP van 3,1 procent in 2017, wordt de euforie getemperd door mondiale risico's met potentieel grote gevolgen. Daarbij lijken niet cryptovaluta, aandelenbubbels of de vierde industriële revolutie, maar klimaatverandering de grootste bedreiging te zijn van wereldwijde stabiliteit. Om alle problemen het hoofd te bieden is multilaterale samenwerking vereist, maar daaraan ontbreekt het nogal sinds het aantreden van de huidige Amerikaanse president. Dichter bij huis zijn er zorgen over de Brexit en de onduidelijkheid over afbouw van het ruime monetaire beleid van de ECB. De mogelijke gevolgen van negatieve marktontwikkelingen voor de Vennootschap zijn blijvende leegstand, lage huuropbrengsten en in het verlengde daarvan lage waarderingen van de vastgoedobjecten. Lage huuropbrengsten hebben een laag 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 onzekere tijden tot negatieve marktontwikkelingen zullen leiden, wordt door de Beherend Vennoot als hoog ingeschat.

Leegstandsrisico

Een risico verbonden aan beleggen in vastgoed, is het leegstandsrisico. Leegstand ontstaat als huurcontracten niet verlengd worden of tussentijds worden beëindigd als gevolg van bijvoorbeeld faillissement of betalingsonmacht van huurders. Indien de Vennootschap er niet in slaagt om aansluitend een nieuwe huurder te vinden, dan derft hij huurinkomsten

terwijl de vaste kosten doorlopen en het vastgoedobject tevens verhuurbaar dient te worden gehouden. Bij een neergaande conjunctuur is meestal sprake van een verhoogd leegstandsrisico.

De kans op leegstand wordt door de Beherend Vennoot als beperkt ingeschat.

Risico op huurprijsaanpassingen

In de verhuurmarkt staan de huurprijzen al jaren onder druk. De wetgever heeft voor winkelruimten een regeling voor huurprijsaanpassing in de wet opgenomen die het – kort gezegd – mogelijk maakt dat een huurder een huurverlaging kan verlangen waarbij een deskundige de markthuursprijs vaststelt en de rechter uiteindelijk de huurprijs bepaalt. Dit kan dus leiden tot omzetverlaging voor de Vennootschap.

De kans op huurprijsaanpassingen wordt door de Beherend Vennoot als beperkt 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 beperkt 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 beperkt ingeschat. De impact hiervan zal op korte termijn bovendien beperkt zijn omdat voor de financiering een vaste rente werd 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, wat een negatief gevolg heeft voor het rendement voor de beleggers. De kans dat een van voornoemde situaties zich binnen de portefeuille van de Vennootschap voordoet, wordt als klein ingeschat.

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 vastgoedmarkt, huurder en locatie. Het concentratierisico is derhalve zeer hoog.

Internetrisico

De opkomst van internetwinkels vormt in beginsel een bedreiging voor fysieke winkels. Showrooming is een verschijnsel waarbij een consument eerst een fysieke winkel bezoekt, om vervolgens het product online te bestellen. Belangrijke drijfveren hiervoor zijn het verkrijgen van zekerheid over de prijs en de geschiktheid van het product. Winkeliers kunnen zich verweren door een omni-channel strategie in te voeren. Voor specialty shops en handel in verswaren wegen deze risico's minder zwaar, voor kleding en wit- en bruigoed juist veel zwaarder.

De Vennootschap belegt slechts in retailvastgoed. Niet alle huurders zullen in staat zijn hun verkoopkanalen aan te passen. Toch wordt verwacht dat supermarkten en wijkwinkelcentra voorlopig niet zwaar geraakt zullen worden door de opkomst van internetwinkelen. Het internetrisico is derhalve beperkt.

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.

Voorstel tot bestemming van het resultaat

De Beherend Vennoot stelt voor:

- het resultaat over de verslagperiode ter grootte van € 255.734 ten gunste te brengen van de overige reserves;
- aan de Commanditaire Vennoten een totaalbedrag ter grootte van € 101.200 uit te keren onder verrekening met de reeds uitgekeerde voorlopige uitkeringen (€ 101.200), 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 evenmin bijzonderheden voorzien.

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

Naar verwachting gaan in 2018, bij ten minste gelijkblijvende waarde van het vastgoed, de uitkeringen omhoog.

Den Haag, 27 februari 2018

De Beherend Venoot:
Renpart Retail XII Beheer B.V.
namens deze:
Renpart Vastgoed Management B.V.
namens deze:
w.g. H.O.M. de Wolf
w.g. T. Harthoorn
w.g. F.A.J. Thomassen

Jaarrekening 2017

BALANS

vóór resultaatbestemming, bedragen in euro's

		<u>31 december 2017</u>	<u>31 december 2016</u>
Activa			
Beleggingen			
Onroerende zaken	1.	5.590.000	5.580.000
		<hr/>	<hr/>
Totaal beleggingen		5.590.000	5.580.000
Vorderingen	2.		
Overige vorderingen en overlopende activa		14	97
		<hr/>	<hr/>
Totaal vorderingen		14	97
Overige activa			
Vlottende activa			
Liquide middelen	3.	106.576	74.893
		<hr/>	<hr/>
Totaal overige activa		106.576	74.893
		<hr/>	<hr/>
Totaal activa		5.696.590	5.654.990
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

BALANS

vóór resultaatbestemming, bedragen in euro's

		<u>31 december 2017</u>	<u>31 december 2016</u>
Passiva			
Eigen vermogen			
Commanditair kapitaal	4.	2.300.000	2.300.000
Overige reserves	5.	649.158	306.084
Cumulatieve uitkeringen	6.	—884.659	—782.459
Niet-verdeelde resultaten	7.	255.734	343.074
		<hr/>	<hr/>
Totaal eigen vermogen		2.320.233	2.166.699
Langlopende schulden			
Schulden aan bankiers	8.	3.274.625	3.329.670
		<hr/>	<hr/>
Totaal langlopende schulden		3.274.625	3.329.670
Kortlopende schulden			
Schulden aan bankiers	9.	75.375	122.030
Crediteuren		396	148
Belastingen	10.	19.275	19.682
Overige schulden en overlopende passiva	11.	6.686	16.761
		<hr/>	<hr/>
Totaal kortlopende schulden		101.732	158.621
		<hr/>	<hr/>
Totaal passiva		5.696.590	5.654.990
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

WINST-EN-VERLIESREKENING

bedragen in euro's

		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Bedrijfsopbrengsten			
Opbrengsten uit beleggingen			
Huuropbrengsten	12.	406.070	405.793
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen			
Mutatie niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen		10.000	180.000
		<u> </u>	<u> </u>
Totaal bedrijfsopbrengsten		416.070	585.793
 Bedrijfslasten			
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	13.	—28.159	—25.237
Beheerkosten en rentelasten	14.	—132.177	—174.550
Amortisatie van immateriële vaste activa		0	—42.932
		<u> </u>	<u> </u>
Totaal bedrijfslasten		—160.336	—242.719
 Resultaat		 255.734	 343.074
		<u> </u>	<u> </u>

KASSTROOMOVERZICHT

opgesteld volgens de indirecte methode, bedragen in euro's

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten		
Resultaat	255.734	343.074
Mutatie niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	-10.000	-180.000
Amortisatie van immateriële vaste activa	0	42.932
Mutatie vorderingen	83	3.909
Mutatie kortlopende schulden	-10.234	223
	<u>235.583</u>	<u>210.138</u>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Aflossing hypothecaire schulden (regulier)	-122.030	-25.200
Aflossing hypothecaire lening	-3.329.670	0
Opname hypothecaire lening	3.350.000	0
Contante uitkeringen	-102.200	-166.600
	<u>-203.900</u>	<u>-191.800</u>
Mutatie geldmiddelen	<u>31.683</u>	<u>18.338</u>
Geldmiddelen begin verslagperiode	74.893	56.555
Mutatie geldmiddelen	31.683	18.338
Geldmiddelen einde verslagperiode (banktegoeden)	<u>106.576</u>	<u>74.893</u>

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) beheren, (doen) exploiteren en vervreemden van vorengenoemde (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's. Alle bedragen zijn afgerond op hele euro's, 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 van de Vennootschap over de laatste jaren is opgenomen op pagina 4.

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.

Transacties met verbonden partijen, waaronder begrepen transacties met Renpart Retail XII Beheer B.V., vinden plaats tegen normale marktvoorwaarden.

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 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-aftekbare 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 (koop prijs 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

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Stand begin verslagperiode	5.580.000	5.400.000
Herwaarderingen	10.000	180.000
Stand einde verslagperiode	<u>5.590.000</u>	<u>5.580.000</u>

De post kan als volgt worden gespecificeerd:

	<u>31-12-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
Kostprijs	5.626.345	5.626.345
Aankoopkosten	56.305	56.305
Amortisatie aankoopkosten	—56.305	—56.305
Cumulatieve herwaarderingen	—36.345	—46.345
	<u>5.590.000</u>	<u>5.580.000</u>

De portefeuille dient tot zekerheid voor opgenomen hypothecaire geldleningen.

De portefeuille is per peildatum 31 december 2017 gewaardeerd tegen intern geschatte marktwaarde op basis van kosten koper. De waardering van de onroerende zaken is mede gebaseerd op een hertaxatie die per peildatum 30 juni 2017 werd uitgevoerd door taxateurs van Cushman & Wakefield.

2. Vorderingen

De vorderingen hebben alle een kortlopend karakter.

Overige activa

3. Vlottende activa

3. Liquide middelen

De post Liquide middelen is als volgt samengesteld:

	<u>31-12-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
Rekening-courant	61.216	22.580
Zakelijke spaarrekening	45.360	52.313
	<u>106.576</u>	<u>74.893</u>

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de Vennootschap.

Passiva

Eigen vermogen

4. Commanditair kapitaal

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Stand begin verslagperiode	2.300.000	2.300.000
Mutaties	0	0
Stand einde verslagperiode	<u>2.300.000</u>	<u>2.300.000</u>

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

5. Overige reserves

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Stand begin verslagperiode	306.084	110.331
Resultaatbestemming voorafgaande verslagperiode	343.074	152.821
Mutatie wettelijke reserve ten gunste van overige reserves	<u>0</u>	<u>42.932</u>
Stand einde verslagperiode	<u>649.158</u>	<u>306.084</u>

6. Cumulatieve uitkeringen

Gedurende de verslagperiode zijn de volgende uitkeringen verricht:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Stand begin verslagperiode	-782.459	-615.859
Uitkeringen aan Commanditaire Vennoten	-101.200	-165.600
Uitkeringen aan Beherend Vennoot	<u>-1.000</u>	<u>-1.000</u>
Stand einde verslagperiode	<u>-884.659</u>	<u>-782.459</u>

De post cumulatieve uitkeringen is als volgt samengesteld:

	<u>31-12-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
Cumulatieve uitkeringen aan Commanditaire Vennoten	-878.909	-777.709
Cumulatieve uitkeringen aan Beherend Vennoot	<u>-5.750</u>	<u>-4.750</u>
	<u>-884.659</u>	<u>-782.459</u>

7. Resultaat verslagperiode

Over de verslagperiode heeft de Vennootschap een resultaat van € 255.734 behaald.

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

- het resultaat over de verslagperiode ter grootte van € 255.734 ten gunste te brengen van de overige reserves;
- aan de Commanditaire Vennoten een totaalbedrag ter grootte van € 101.200 uit te keren onder verrekening met de reeds uitgekeerde voorlopige uitkeringen (€ 101.200), 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 2016:

- 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 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:

	<u>Commanditair kapitaal</u>	<u>Overige reserves</u>	<u>Cumulatieve uitkeringen</u>	<u>Resultaat verslag- periode</u>	<u>Totaal</u>
Stand begin verslagperiode	2.300.000	306.084	-782.459	343.074	2.166.699
Resultaatbestemming voorafgaande verslagperiode	0	343.074	0	-343.074	0
Uitkeringen verslagperiode	0	0	-102.200	0	-102.200
Resultaat verslagperiode	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>255.734</u>	<u>255.734</u>
Stand einde verslagperiode	<u>2.300.000</u>	<u>649.158</u>	<u>-884.659</u>	<u>-255.734</u>	<u>2.320.233</u>

Langlopende schulden

8. 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, 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.

Beide geldleningen van FGH Bank N.V. werden eind 2017 integraal afgelost en geherfinancierd met een vijfjarige geldlening vertrekt door ABN AMRO Bank N.V., met een initiële hoofdsom van € 3.350.000, een looptijd van de lening tot 1 januari 2023 en een renteafspraak met eveneens een looptijd tot 1 januari 2023 van 2,55% per jaar (inclusief 0,25% korting van de Europese Centrale Bank aan ABN AMRO Bank N.V.), betaalbaar per kwartaal achteraf. De aflossing op deze lening bedraagt € 25.125 per kwartaal, voor het eerst op 1 april 2018.

Het verloop van de hypothecaire geldleningen was als volgt:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Stand hypothecaire geldleningen begin verslagperiode	3.451.700	3.476.900
Af: reguliere aflossingen FGH Bank	-122.030	-25.200
Af: slotaflossing FGH Bank	-3.329.670	0
Bij: opname ABN AMRO Bank	3.350.000	0
Stand hypothecaire geldleningen einde verslagperiode	3.350.000	3.451.700
Aflossingsverplichting hypothecaire geldleningen	-75.375	-122.030
Langlopend deel van de hypothecaire geldleningen	<u>3.274.625</u>	<u>3.329.670</u>

Kortlopende schulden

9. Schulden aan bankiers

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

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:

	<u>31-12-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
Nog te ontvangen facturen	5.500	5.400
Nog te betalen rentekosten	1.186	11.361
	<u>6.686</u>	<u>16.761</u>

Niet in de balans opgenomen verplichtingen

Convenanten

Voor de hypothecaire financiering verstrekt door ABN AMRO Bank N.V. werd een maximale loan-to-value-ratio overeengekomen van 60%. Op de balansdatum bedraagt de LTV 59,9%. Tevens geldt dat de Debt Service Coverage Ratio te allen tijde minimaal 1,5 moet zijn.

TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING

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:

	<u>2017</u>		<u>2016</u>	
Theoretische brutohuuropbrengst	406.070	100%	405.793	100%
Af: financiële leegstand	0	0%	0	0%
Totaal huuropbrengsten	406.070	100%	405.793	100%

De financiële bezettingsgraad over 2017 beliep 100% (2016: 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 2017:

2018	412.000
2019	412.000
2020	412.000
2021	412.000
2022 e.v.	<u>2.094.000</u>
Totaal	<u>3.742.000</u>

Bedrijfslasten

13. Lasten in verband met het beheer van beleggingen

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

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Onroerendezaakbelastingen	—17.370	—17.323
VvE bijdrage	—4.235	—3.485
Overige heffingen en belastingen	—2.550	—2.676
Taxatiekosten	—2.250	0
Verzekeringen (opstal en aansprakelijkheid)	<u>—1.754</u>	<u>—1.753</u>
	<u>—28.159</u>	<u>—25.237</u>

14. Beheerkosten en rentelasten

De beheerkosten en rentelasten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Saldo rentelasten	—94.732	—136.096
Vergoeding Beheerder	—27.590	—26.914
Vergoeding Bewaarder	—2.000	—2.000
Overige bedrijfskosten	<u>—7.855</u>	<u>—9.540</u>
	<u>—132.177</u>	<u>—174.550</u>

Saldo rentelasten

Het saldo rentelasten kan als volgt worden gespecificeerd:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Rente hypothecaire geldleningen	—80.922	—135.979
Saldo overige financiële baten en lasten	<u>—13.810</u>	<u>—117</u>
	<u>—94.732</u>	<u>—136.096</u>

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:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Kosten accountantscontrole	—5.500	—5.400
Bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering	—1.955	—1.943
Belastingadvieskosten	—400	—1.477
Advieskosten	<u>0</u>	<u>—720</u>
	<u>—7.855</u>	<u>—9.540</u>

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, 27 februari 2018

De Beherend Vennoot:
Renpart Retail XII Beheer B.V.
namens deze:
Renpart Vastgoed Management B.V.
namens deze:
w.g. H.O.M. de Wolf
w.g. T. Harthoorn
w.g. F.A.J. Thomassen

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 hun 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 € 255.734 ten gunste te brengen van de overige reserves;
- aan de Commanditaire Vennoten een totaalbedrag ter grootte van € 101.200 uit te keren onder verrekening met de reeds uitgekeerde voorlopige uitkeringen (€ 101.200), 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 2016:

- 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 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 2017

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2017 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 2017 en van het resultaat over 2017 in overeenstemming met de financiële grondslagen van Titel 9 Boek 2 BW.

De jaarrekening bestaat uit:

1. De balans per 31 december 2017.
2. De winst-en-verliesrekening over 2017.
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 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 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 Titel 9 Boek 2 BW. In dit kader is beheerder verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die 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 beheerder afwegen of de vennootschap in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te

zetten. Op grond van genoemd verslaggevingsstelsel moet beheerder de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij 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 beheerder en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan.
- Het vaststellen dat de door 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, 27 februari 2018

Deloitte Accountants B.V.
w.g. drs. J. van den Akker 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.

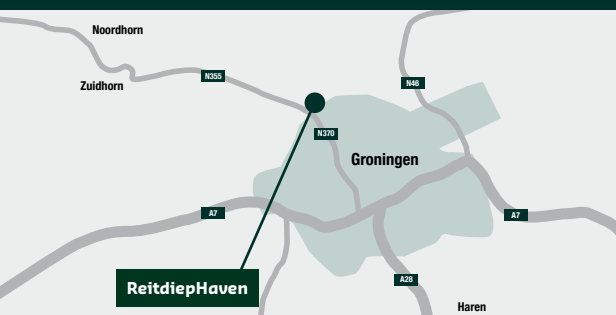
De Bewaarder verleende recht van eerste hypotheek op dit object alsmede pandrecht op de huurvorderingen, als zekerheid voor de door Renpart Retail XII C.V. aangetrokken hypothecaire financiering. In december 2017 werkte de Bewaarder mee aan het vestigen van een recht van hypotheek ten gunste van de nieuwe financiering van ABN AMRO Bank N.V. na royement van het aan FGH Bank N.V. verleende recht van hypotheek.

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, 27 februari 2018

Renpart Retail XII Bewaar B.V.,
namens deze:
Renpart Vastgoed Bewaar B.V.,
namens deze:
w.g. H.O.M. de Wolf
w.g. T. Harthoorn
w.g. F.A.J. Thomassen



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

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



Renpart Retail XII C.V.

Het vermogen om te renderen