

Renpart Retail XII C.V.

Jaarverslag 2018



Renpart Retail XII C.V.

Het vermogen om te renderen

Renpart Retail XII C.V.

Jaarverslag 2018

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 2018 tien vastgoedfondsen met gezamenlijk 59 panden in eigendom met een totale waarde van circa € 215 miljoen. De panden omvatten in totaal 57.504 m² kantoorruimte, 22.176 m² bedrijfsruimte en 69.209 m² winkelruimte; er waren 251 huurders. De vastgoedfondsen hadden eind 2018 een totaal aan activa van circa € 226 miljoen. Het totaal eigen vermogen van de fondsen beliep circa € 95 miljoen en werd verstrekt door 1.325 beleggers.

Renpart Retail XII C.V. werd eind 2011 geïnitieerd voor onbepaalde tijd. Conform haar doelstelling heeft de Vennootschap eind 2011 een Jumbo Supermarkt te Groningen aangekocht. De boekwaarde van het object bedroeg per 31 december 2018 € 6,0 miljoen. Het fonds had eind 2018 een totaal aan activa van € 6,3 miljoen. Het eigen vermogen van de Vennootschap beliep € 2,8 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 2018	
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

	2018	2017	2016	2015	2014
Balans					
Beleggingen	6.030	5.590	5.580	5.400	5.400
Vorderingen	0	0	0	4	5
Overige activa	267	107	75	99	136
Totaal activa	6.297	5.697	5.655	5.503	5.541
Eigen vermogen	2.848	2.320	2.167	1.990	2.004
Langlopende schulden	3.174	3.275	3.329	3.452	3.477
Kortlopende schulden	275	102	159	61	60
Totaal passiva	6.297	5.697	5.655	5.503	5.541
Winst-en-verliesrekening					
Opbrengsten uit beleggingen	412	406	406	403	400
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	440	10	180	0	0
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	-27	-28	-25	-28	-28
Beheerkosten en rentelasten	-124	-132	-175	-179	-177
Amortisatie	0	0	-43	-43	-43
Resultaat	701	256	343	153	152
Operationeel resultaat	261	246	206	196	195
Uitgekeerd	174	102	167	167	167
Overige gegevens					
Aantal uitgegeven participaties ultimo verslagperiode	92	92	92	92	92
Intrinsieke waarde per participatie (in euro's) ultimo verslagperiode	30.956	25.220	23.551	21.632	21.783
Resultaat per participatie (in euro's)	7.622	2.780	3.729	1.661	1.657
Operationeel resultaat per participatie (in euro's)	2.839	2.671	2.239	2.128	2.124
Uitkering per participatie (in euro's) gemiddeld	1.886	1.111	1.811	1.811	1.811
Aflossing per participatie (in euro's)	819	1.326	480	251	1.630

VERSLAG VAN DE BEHEREND VENNOOT

Geachte Vennoot,

Hierbij bieden wij u het verslag aan over 2018.

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 acht 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 € 261.000 en is daarmee bijna 42% hoger dan verwacht. De oorzaak hiervan ligt nagenoeg geheel in de lager dan geprognosticeerde rentetarieven, in combinatie met aflossingen op de financieringen. Ook de onderhoudskosten zijn lager dan geprognosticeerd. In de prognose worden deze kosten gelijkmatig verdeeld. In werkelijkheid is dit echter niet het geval. De huuropbrengsten blijven achter bij de prognose. Dit wordt veroorzaakt door de lager dan vooraf gedachte inflatie over de afgelopen jaren. De overige kosten zijn in lijn met de prognose.

Marktontwikkelingen

(Bronnen: CBRE / Real Estate Markt Outlook 2019, CPB / Decemberraming 2018)

Mondiaal: risico's blijven groot

Veel Westerse economieën laten nog steeds gezonde groeicijfers zien. Echter, het aantal en de omvang van risicofactoren is wel toegenomen. Het gaat daarbij onder andere om handelsconflicten tussen de VS en China, het risico op een chaotische no-deal-Brexit en maatschappelijke en politieke onrust in de EU, zoals escalatie van de gele-hesjesdemonstraties in Frankrijk en de onzekere gevolgen van oplopende begrotingstekorten in zowel Frankrijk als Italië. Daarnaast bestaat in Nederland het risico van een omslag op de woningmarkt na de fikse stijgingen van de huizenprijzen door het aanhoudend krappe aanbod.

Bovenstaande risico's zijn indicatoren voor een mogelijke economische teruggang over achttien maanden of daarna. Verwacht wordt dat deze risico's op zichzelf geen recessie zullen veroorzaken, maar in combinatie voor een lagere economische groei kunnen zorgen.

Rente: blijft langdurig laag

De Europese Centrale Bank (ECB) beëindigde eind 2018 haar opkoopprogramma (quantitative easing) en zal geen nieuwe obligaties meer aankopen. Met het oog op de aanhoudend lage inflatie en nog steeds hoge werkloosheid in een aantal landen, is de verwachting dat de ECB het monetaire beleid op korte termijn niet zal normaliseren. Dit betekent dat de opbrengst uit obligaties nog een aantal jaren zal worden geherinvesteerd. Ook zal de ECB de herfinancieringsrente ten minste in de eerste helft van 2019 op nul houden, pas daarna kan deze geleidelijk worden verhoogd. De markttarieven zullen op korte termijn waarschijnlijk wel oplopen, maar dit wordt eerder veroorzaakt door de stijgende langetermijnrente in de VS dan door een hogere kortetermijnrente binnen de Eurozone.

Verwacht wordt dat de marktrente op korte termijn langzaam stijgt maar op lange termijn laag blijft en niet zal oplopen tot het niveau van vóór de financiële crisis. Recent onderzoek laat zien dat de rente al begon te dalen voorafgaand aan de kredietcrisis, gedreven door stijgende pensioengelden van een groeiend deel van de wereldbevolking in de leeftijd van 40-54 (een zogenaamd spaaroverschot). Een combinatie van politiek (privatisering van pensioenfondsenregelingen) en demografie (een groeiende beroepsbevolking wereldwijd die kan sparen voor een pensioen) heeft de groei van deze spaargelden bevorderd. Omdat deze demografische en politieke veranderingen in Nederland in de jaren negentig van de vorige eeuw plaatsvonden, bestaat dit spaaroverschot hier al langer: in 2017 beheerden Nederlandse institutionele fondsen gezamenlijk € 2,7 biljoen aan kapitaal.

Nederland: economische groei vertraagt door krappe arbeidsmarkt

De Nederlandse economie deed het opnieuw goed in 2018, hoewel de groei in de tweede helft van het jaar vertraagde. Naar schatting komt de groei van het bruto nationaal product over 2018 uit op 2,8%, ruim boven het jaarlijks gemiddelde van 1,5% over de afgelopen vijftien jaar. De groei werd voornamelijk gedreven door private consumptie, terwijl de exportgroei op een lager niveau uitkwam dan in 2017. Ook investeringen in vaste activa bleven stijgen, maar eveneens op een lager niveau dan vorig jaar. De ambitie van de overheid om de overheidsuitgaven te verhogen is niet waargemaakt in 2018. De opbrengst uit natuurlijke grondstoffen is gedaald door de beslissing om de gasproductie te beperken. De gasproductie zal de komende jaren verder worden teruggeschroefd en volledig zijn beëindigd voor eind 2030.

Na enkele jaren van bovengemiddelde economische groei is de werkloosheid in 2018 gedaald tot slechts 3,5%: het laagste percentage sinds 2001. In veel sectoren – zoals de bouw en ICT – is inmiddels sprake van een personeelstekort. Dit zet een rem op de verdere groei van de economie. Volgens de prognoses zal de economische groei in 2019 en 2020 stabiliseren op circa 2,0%. De groei zal dan vooral worden gedreven door investeringen in vaste activa en hogere consumptie van particulieren en de overheid. De inflatie stijgt van 1,6% in 2018 naar 2,4% in 2019.

Vastgoedfinancieringsmarkt: Nederlandse grootbanken worden terughoudender

De Nederlandse grootbanken, traditioneel de belangrijkste financiers van Nederlands beleggingsvastgoed, zijn sinds de zomer van 2018 terughoudender geworden. Dit komt aan de ene kant door veranderende strategieën waarbij meer nadruk wordt gelegd op duurzaamheid en het bedienen van bestaande klanten. Daarnaast groeiden Nederlandse grootbanken in het eerste halfjaar sterk, waardoor de allocatie naar Nederlands commercieel vastgoed relatief hoog was. Hierdoor was er in de tweede helft van 2018 minder ruimte voor nieuwe financieringen. Dit was vooral te merken bij kleinere financieringen en financieringen met een laag risicoprofiel. De grote vraag voor 2019 is hoe actief de Nederlandse grootbanken zullen zijn.

De afgelopen jaren groeide Nederland uit tot een van de topbestemmingen in Europa met aantrekkingskracht op een diverse groep buitenlandse vastgoedfinanciers. Buitenlandse partijen prijzen vooral de transparante wetgeving, politieke stabiliteit, professionele beleggingsmarkt en de goed draaiende economie. Financiering door buitenlandse partijen neemt al jaren toe, maar zit in een stroomversnelling sinds de zomer van 2018 door de afnemende activiteit van Nederlandse grootbanken. De groep buitenlandse financiers is meer divers geworden. Zo zijn er bijvoorbeeld nieuwe debt funds op de markt actief die recent geld hebben opgehaald waarover ze slechts 3-4% rendement hoeven te behalen, terwijl dit in het verleden vaak 6-7% was. Hierdoor is het risicoprofiel van debt funds verschoven van 'hoog risico met een hoge renteopslag' naar een meer gemiddeld risicoprofiel met lagere renteopslagen.

Winkelmarkt

De retailmarkt is in een overgangsfase die retailers dwingt om hun marktpositie, consumentenpropositie en winkelnetwerk te herzien. Retailers zijn op zoek naar de juiste balans tussen online en offline verkoopkanalen, wat veelal een aanpassing van het winkelaanbod vereist. De transitie wordt niet alleen veroorzaakt door e-commerce, maar juist ook door onderliggende demografische en maatschappelijke trends, zoals verstedelijking en een verschuiving in bestedingspatronen. De bevolkingsgroei in Nederland concentreert zich in grote steden en in regionale centra waar arbeidskansen, een gevarieerde economie en een breed aanbod aan hoger onderwijs samenkomen. Consumentenuitgaven verschuiven dus ook naar deze locaties.

Op basis van de hoge levensstandaard en verwachte economische groei, zullen Nederlandse consumenten gemiddeld gezien steeds meer blijven uitgeven. Echter, een steeds kleiner deel van de particuliere consumptie wordt besteed aan goederen en met name relatief minder aan mode. Een steeds groter deel van de bestedingen gaat naar vaste lasten waaronder huisvesting, mobiliteit en verzekeringen (gezondheidszorg). Daarnaast kiest de

consument ervoor om geld te besteden aan dienstensectoren, zoals vrijetijdsbesteding, reizen en communicatie (smartphones). Kleinschalige wijkcentra en lokale zorgcentra die inspelen op de vraag naar gemak zullen hier waarschijnlijk het meest van profiteren, gezien de sociale rol die ze vervullen.

In de veranderende winkelmarkt moeten retailers en vastgoedbeleggers de snelle vernieuwing van consumptieve bestedingen gebruiken om zich van de concurrent te onderscheiden. De verkoop van veel gekochte standaardgoederen via fysieke winkels die zich weinig onderscheiden, zal zich steeds meer naar de online kanalen verplaatsen. Fysieke winkels zijn wel een waardevolle manier om klanten kennis te laten maken met nieuwe producten, om klanten zich te laten identificeren met een merk en om ze service en advies te bieden. Daarnaast biedt een winkel de mogelijkheid om online bestellingen op te halen of directe aankopen te doen na oriëntatie op internet.

Vooraf de drukstbezochte winkellocaties in de binnenstedelijke winkelstraten en dominante supermarkten worden gezien als aantrekkelijke investeringscategorieën, omdat hun toekomst in het retaillandschap zekerder is. Bij retaillocaties met beperkte vooruitzichten moeten beleggers zich gaan concentreren op transformatie of herbestemming van winkelmeters.

Portefeuille

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

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

Ontwikkelingen ReitdiepHaven

De bouwactiviteiten in de wijk Reitdiep waarover in het jaarverslag van 2017 werd gesproken, zijn nog in volle gang. De eerste woningen zijn reeds opgeleverd.

ReitdiepHaven

Winkelplein ReitdiepHaven bestaat, naast de supermarkt van de Vennootschap, uit meerdere winkels waarin onder andere zijn gevestigd: Action, Fietsenwinkel.nl, Dio drogist, The Read Shop, cafetaria De Ideale Buurman, kinderkledingzaak HarbourKidz, kapsalon Havenkapper, een Wereldrestaurant en Bloemen en (woon)accessoires MASH.

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

Jumbo landelijk nieuws

Begin 2018 werd duidelijk dat Jumbo tezamen met COOP Supermarkten branchegenoot EMTÉ (onderdeel van Sligro Food Group) zou overnemen voor een totaalbedrag van € 410 miljoen. Landelijk ging het hierbij om totaal 130 EMTÉ-filialen. Jumbo nam in totaal 79 filialen over en COOP 51. Bij de goedkeuring heeft de ACM wel als voorwaarde gesteld dat Jumbo in Eindhoven, Reusel en Veghel een winkel verkoopt, zodat er in deze plaatsen voor consumenten genoeg keuzevrijheid blijft. In november is bekend gemaakt dat Jumbo bovenstaande filialen heeft verkocht aan Jan Linders. De ombouw van EMTÉ naar Jumbo is momenteel in volle gang.

Bij de bekendmaking van de cijfers over 2018 maakte Jumbo bekend dat zij een omzetgroei van 5,6% heeft gerealiseerd, waardoor de omzet is gestegen naar 7,4 miljard.

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

Waardering van de portefeuille

De portefeuille is per peildatum 31 december 2018 gewaardeerd tegen intern geschatte marktwaarde op basis van kosten koper.

Over de verslagperiode vond een positieve herwaardering plaats van € 440.000 ten opzichte van de boekwaarde ultimo 2017. Het object is thans gewaardeerd op circa 14,4 maal de theoretische brutohuuropbrengst (ultimo 2017: 13,8).

Financiering en rentebeleid

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

De financiering van het object wordt sinds 27 december 2017 verstrekt door ABN AMRO Bank N.V. De oorspronkelijke hoofdsom bedroeg € 3.350.000 waarop inmiddels € 75.375 werd afgelost. De jaarlijkse aflossingsverplichting bedraagt € 100.500. De eerste aflossing vond plaats op 3 april 2018. De lening heeft een resterende looptijd van vier jaar gemeten vanaf balansdatum. Het vaste rentepercentage bedraagt 2,55% en heeft een looptijd die gelijk is aan de juridische looptijd van de lening.

Met ABN AMRO zijn convenanten overeengekomen. De Loan-to-Value-ratio (LTV-ratio) mag maximaal 60% zijn en de Debt Service Coverage Ratio (DSCR) moet minimaal 1,5 zijn. Over de verslagperiode bedroeg de DSCR 1,9. De LTV bedroeg op balansdatum 54,3%. Hiermee wordt aan de gestelde voorwaarden voldaan.

De rentelasten over de verslagperiode bedroegen circa € 85.900 ten opzichte van circa € 94.700 over de voorafgaande verslagperiode. Deze vergelijking wordt vertekend aangezien in de rentekosten over de voorafgaande verslagperiode de afsluitprovisie van de nieuwe lening is begrepen. De rentekosten op de hypothecaire financiering in 2018 bedroegen circa € 85.600 tegenover circa € 80.900 over de voorafgaande verslagperiode. Deze stijging wordt veroorzaakt door het hogere rentepercentage op de nieuwe financiering. Door de reguliere aflossingen zullen de rentekosten over 2019 licht dalen.

Hierna is een overzicht van de lopende financiering opgenomen:

Leningen	Hoofdsom 31-12-2018	Jaarlijkse aflossing	Expiratie- datum lening	Expiratie- datum rente	Rente- basis	Rente
Lening vaste rente	<u>3.274.625</u>	<u>100.500</u>	01-01-2023	01-01-2023	vast	2,55%

Winst-en-verliesrekening

Op basis van de rendementsprognose mocht over de verslagperiode een resultaat van circa € 308.000 worden verwacht. Het resultaat van de Vennootschap is uitgekomen op circa € 701.000. Een positief verschil derhalve van circa € 393.000 dat als volgt kan worden geanalyseerd:

(bedragen in € 1.000)

	<u>Prognose</u>	<u>Realisatie</u>	<u>Vershil</u>
Direct rendement			
Opbrengsten uit beleggingen	430	412	—18
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	—34	—27	7
Beheervergoeding	—30	—28	2
Overige kosten	—14	—10	4
Rentelasten	<u>—168</u>	<u>—86</u>	<u>82</u>
Operationeel resultaat	184	261	77

(bedragen in € 1.000)

	<u>Prognose</u>	<u>Realisatie</u>	<u>Vershil</u>
Operationeel resultaat	184	261	77
Indirect rendement			
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	124	440	316
Resultaat	308	701	393

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 is dit jaar sterker dan geprognosticeerd. De cumulatieve waardeontwikkeling is nog wel lager dan in de prognose.

Uitkeringen

Gedurende de verslagperiode werden vier reguliere kwartaaluitkeringen gedaan van eenmaal € 375 en driemaal € 400 per participatie. Daarnaast werd een additionele uitkering van € 300 per participatie gedaan. In totaal werd gedurende de verslagperiode een bedrag van € 173.500 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 2018 wordt berekend op € 30.956 (ultimo 2017: € 25.220).

Eigendomssituatie

In verband met de juridische structuur van de Vennootschap berust de juridische eigendom van het object in portefeuille bij Renpart Retail XII Bewaar B.V. De economische eigendom van dit object berust bij de Vennootschap.

Risico's

Aan beleggen zijn per definitie risico's verbonden. Bij beleggen in vastgoed kunnen specifieke risicofactoren een belangrijke rol spelen. Risico's kunnen van invloed zijn op de waarde van de participaties en op de grootte van de uitkering waarop deze recht geven. De Beheerder hanteert een model waarmee risico's worden geïnventariseerd, gemonitord en beheerst. Waar noodzakelijk worden scenarioanalyses en stresstests uitgevoerd. De doelstelling van het risicomangement is een beheerste bedrijfsuitoefening en het voorkomen van schade door onbeheerste risico's.

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

Algemeen marktrisico / Onzekere tijden

Veel Westerse economieën laten nog steeds gezonde groei cijfers zien. Echter, het aantal en de omvang van risicofactoren is wel toegenomen. Het gaat daarbij onder andere om handelsconflicten tussen de VS en China, het risico op een chaotische no-deal-Brexit en maatschappelijke en politieke onrust in

de EU, zoals escalatie van de gele-hesjesdemonstraties in Frankrijk en de onzekere gevolgen van oplopende begrotingstekorten in zowel Frankrijk als Italië. Daarnaast bestaat in Nederland het risico van een omslag op de woningmarkt na de fikse stijgingen van de huizenprijzen door het aanhoudend krappe aanbod. Deze risico's zijn indicatoren voor een mogelijke economische teruggang. Verwacht wordt dat deze risico's op zichzelf geen recessie zullen veroorzaken, maar in combinatie voor een lagere economische groei kunnen zorgen. In Nederland zet de daling van de werkloosheid een rem op de verdere groei van de economie. De Nederlandse grootbanken, traditioneel de belangrijkste financiers van Nederlands beleggingsvastgoed, zijn sinds de zomer van 2018 terughoudender geworden in het verstrekken van vastgoedfinancieringen. 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 worden verlengd 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 laag 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 markthuurgprijs 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 laag ingeschat.

Financieringsrisico's

Wanneer sprake is van waardedaling van het vastgoed komt deze waardedaling geheel ten laste van het ingebrachte commanditair kapitaal. De omvang van 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 waardestijging het omgekeerde effect.

De kans dat de komende jaren sprake zal zijn van waardedalingen van het vastgoed in de portefeuille van de Vennootschap, wordt door de Beherend Vennoot als laag ingeschat.

Omdat een aanzienlijk deel van de portefeuille is gefinancierd met vreemd vermogen, hebben de kosten die aan deze financiering verbonden zijn een aanzienlijke 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 laag ingeschat. De impact hiervan zal op korte termijn bovendien klein zijn omdat voor de meeste financieringen vaste renten werden overeengekomen.

Calamiteiten (schade en gebreken)

Er zijn calamiteiten denkbaar zoals bijvoorbeeld kraken, 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 een calamiteit zich voordoet, wordt door de Beherend Vennoot als laag ingeschat. De kans dat de schade voortvloeiende uit een dergelijke calamiteit niet gedekt wordt door de verzekeraar, wordt als laag ingeschat.

Beheerrisico

De waarde van de objecten in de portefeuille wordt, behalve door 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 door de Beherend Vennoot als laag ingeschat.

Concentratierisico

Het beleggingsbeleid van de Vennootschap legt restricties op aan de objecten waarin kan worden belegd. 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 klein 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, enkele huurder en enkele 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 laag.

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 € 701.207 ten gunste te brengen van de overige reserves;
- aan de Commanditaire Vennoten een totaalbedrag ter grootte van € 172.500 uit te keren onder verrekening met de reeds uitgekeerde voorlopige uitkeringen (€ 172.500), 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 2019 zal de aandacht vooral gericht zijn op de huurderstevredenheid. Dit houdt in dat er intensief contact wordt onderhouden met de huurder zodat kan worden ingespeeld op behoeften en ontwikkelingen.

Den Haag, 14 februari 2019

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

Jaarrekening 2018

BALANS

vóór resultaatbestemming, bedragen in euro's

		<u>31 december 2018</u>	<u>31 december 2017</u>
Activa			
Beleggingen			
Onroerende zaken	1.	6.030.000	5.590.000
		<hr/>	<hr/>
Totaal beleggingen		6.030.000	5.590.000
Vorderingen	2.		
Overige vorderingen en overlopende activa		150	14
		<hr/>	<hr/>
Totaal vorderingen		150	14
Overige activa			
Vlottende activa			
Liquide middelen	3.	267.152	106.576
		<hr/>	<hr/>
Totaal overige activa		267.152	106.576
		<hr/>	<hr/>
Totaal activa		6.297.302	5.696.590
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

BALANS

vóór resultaatbestemming, bedragen in euro's

		<u>31 december 2018</u>	<u>31 december 2017</u>
Passiva			
Eigen vermogen			
Commanditair kapitaal	4.	2.300.000	2.300.000
Herwaarderingsreserve	5.	347.350	0
Overige reserves	6.	557.542	649.158
Cumulatieve uitkeringen	7.	-1.058.159	-884.659
Niet-verdeelde resultaten	8.	701.207	255.734
		<hr/>	<hr/>
Totaal eigen vermogen		2.847.940	2.320.233
Langlopende schulden			
Schulden aan bankiers	9.	3.174.125	3.274.625
		<hr/>	<hr/>
Totaal langlopende schulden		3.174.125	3.274.625
Kortlopende schulden			
Schulden aan bankiers	10.	100.500	75.375
Crediteuren		3.199	396
Belastingen	11.	19.475	19.275
Overige schulden en overlopende passiva	12.	152.063	6.686
		<hr/>	<hr/>
Totaal kortlopende schulden		275.237	101.732
		<hr/>	<hr/>
Totaal passiva		6.297.302	5.696.590
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

WINST-EN-VERLIESREKENING

bedragen in euro's

		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Bedrijfsopbrengsten			
Opbrengsten uit beleggingen			
Huuropbrengsten	13.	411.957	406.070
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen			
Mutatie niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen		440.000	10.000
		<u> </u>	<u> </u>
Totaal bedrijfsopbrengsten		851.957	416.070
 Bedrijfslasten			
Lasten in verband met het beheer van beleggingen			
	14.	—26.699	—28.159
Beheerkosten en rentelasten	15.	—124.051	—132.177
		<u> </u>	<u> </u>
Totaal bedrijfslasten		—150.750	—160.336
 Resultaat		 701.207	 255.734
		<u> </u>	<u> </u>

KASSTROOMOVERZICHT

opgesteld volgens de indirecte methode, bedragen in euro's

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten		
Resultaat	701.207	255.734
Mutatie niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	-440.000	-10.000
Mutatie vorderingen	-136	83
Mutatie kortlopende schulden	148.380	-10.234
	<u>409.451</u>	<u>235.583</u>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Aflossing hypothecaire schulden (regulier)	-75.375	-122.030
Aflossing hypothecaire lening	0	-3.329.670
Opname hypothecaire lening	0	3.350.000
Contante uitkeringen	-173.500	-102.200
	<u>-248.875</u>	<u>-203.900</u>
Mutatie geldmiddelen	<u>160.576</u>	<u>31.683</u>
Geldmiddelen begin verslagperiode	106.576	74.893
Mutatie geldmiddelen	160.576	31.683
Geldmiddelen einde verslagperiode (banktegoeden)	<u>267.152</u>	<u>106.576</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 Kamer 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 Venoot 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-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 (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>2018</u>	<u>2017</u>
Stand begin verslagperiode	5.590.000	5.580.000
Herwaarderingen	440.000	10.000
Stand einde verslagperiode	<u>6.030.000</u>	<u>5.590.000</u>

De post kan als volgt worden gespecificeerd:

	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
Kostprijs	5.626.345	5.626.345
Aankoopkosten	56.305	56.305
Afschrijving aankoopkosten	—56.305	—56.305
Cumulatieve herwaarderingen	403.655	—36.345
	<u>6.030.000</u>	<u>5.590.000</u>

De portefeuille dient tot zekerheid voor opgenomen hypothecaire geldleningen.

De portefeuille is per peildatum 31 december 2018 gewaardeerd tegen intern geschatte marktwaarde op basis van kosten koper. Bij de interne taxatie werd gebruikgemaakt van een marktconform nettoaanvangsrendement (6,00%).

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>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
Rekening-courant	267.152	61.216
Zakelijke spaarrekening	0	45.360
	<u>267.152</u>	<u>106.576</u>

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de Vennootschap.

Passiva

Eigen vermogen

4. Commanditair kapitaal

	<u>2018</u>	<u>2017</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. Herwaarderingsreserve

In verband met de herwaardering van de portefeuille wordt een herwaarderingsreserve aangehouden ter grootte van het niet-gerealiseerde bedrag van de herwaardering. De herwaarderingsreserve is gevormd ten laste van de overige reserves.

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Stand begin verslagperiode	0	0
Mutatie herwaarderingsreserve ten laste van overige reserves (herwaardering)	347.350	0
Stand einde verslagperiode	<u>347.350</u>	<u>0</u>

6. Overige reserves

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Stand begin verslagperiode	649.158	306.084
Resultaatbestemming voorafgaande verslagperiode	255.734	343.074
Mutatie herwaarderingsreserve ten laste van overige reserves	-347.350	0
Stand einde verslagperiode	<u>557.542</u>	<u>649.158</u>

7. Cumulatieve uitkeringen

Gedurende de verslagperiode zijn de volgende uitkeringen verricht:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Stand begin verslagperiode	-884.659	-782.459
Uitkeringen aan Commanditaire Vennoten	-172.500	-101.200
Uitkeringen aan Beherend Vennoot	-1.000	-1.000
Stand einde verslagperiode	<u>-1.058.159</u>	<u>-884.659</u>

De post cumulatieve uitkeringen is als volgt samengesteld:

	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
Cumulatieve uitkeringen aan Commanditaire Vennoten	-1.051.409	-878.909
Cumulatieve uitkeringen aan Beherend Vennoot	-6.750	-5.750
	<u>-1.058.159</u>	<u>-884.659</u>

8. Resultaat verslagperiode

Over de verslagperiode heeft de Vennootschap een resultaat van € 701.207 behaald.

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

- het resultaat over de verslagperiode ter grootte van € 701.207 ten gunste te brengen van de overige reserves;
- aan de Commanditaire Vennoten een totaalbedrag ter grootte van € 172.500 uit te keren onder verrekening met de reeds uitgekeerde voorlopige uitkeringen (€ 172.500), 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.

De Vergadering van Vennoten besloot op 29 maart 2018:

- het resultaat over het boekjaar 2017 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 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

	Commanditair kapitaal	Her- waarderings- reserve	Overige- reserves	Cumulatieve uitkeringen	Resultaat verslag- periode	Totaal
Stand begin verslagperiode	2.300.000	0	649.158	-884.659	255.734	2.320.233
Resultaatbestemming voorafgaande verslagperiode	0	0	255.734	0	-255.734	0
Mutatie herwaarderingsreserve ten laste van overige reserves	0	347.350	-347.350	0	0	0
Uitkeringen verslagperiode	0	0	0	-173.500	0	-173.500
Resultaat verslagperiode	0	0	0	0	701.207	701.207
Stand einde verslagperiode	2.300.000	347.350	557.542	-1.058.159	701.207	2.847.940

Langlopende schulden

9. Schulden aan bankiers

Door ABN AMRO Bank N.V. wordt een hypothecaire geldlening verstrekt met een initiële hoofdsom van € 3.350.000, pro resto € 3.274.625, een looptijd van de lening tot 1 januari 2023, een jaarlijkse aflossingsverplichting van € 100.500 en een renteafspraak met eveneens een looptijd tot 1 januari 2023 ter hoogte van 2,55% per jaar (inclusief 0,25% korting van de Europese Centrale Bank aan ABN AMRO Bank N.V.).

Het verloop van de hypothecaire geldleningen was als volgt:

	2018	2017
Stand hypothecaire geldleningen begin verslagperiode	3.350.000	3.451.700
Af: reguliere aflossingen ABN AMRO Bank	-75.375	0
Af: reguliere aflossingen FGH Bank	0	-122.030
Af: slotaflossing FGH Bank	0	-3.329.670
Bij: opname ABN AMRO Bank	0	3.350.000
Stand hypothecaire geldleningen einde verslagperiode	3.274.625	3.350.000
Aflossingsverplichting hypothecaire geldleningen	-100.500	-75.375
Langlopend deel van de hypothecaire geldleningen	3.174.125	3.274.625

Kortlopende schulden

10. 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.

11. Belastingen

Deze post bestaat geheel uit nog af te dragen omzetbelasting.

12. Overige schulden en overlopende passiva

De post kan als volgt worden gespecificeerd:

	31-12-2018	31-12-2017
Vooruitontvangen huren	126.963	0
Nog te betalen rentekosten	21.340	1.186
Nog te ontvangen facturen	3.760	5.500
	152.063	6.686

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 54,3%. 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

13. 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>2018</u>		<u>2017</u>	
Theoretische brutohuuropbrengst	411.957	100%	406.070	100%
Af: financiële leegstand	0	0%	0	0%
Totaal huuropbrengsten	411.957	100%	406.070	100%

De financiële bezettingsgraad over 2018 beliep 100% (2017: 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 2018:

2019	412.000
2020	412.000
2021	412.000
2022	412.000
2023 e.v.	<u>1.682.000</u>
Totaal	<u>3.330.000</u>

Bedrijfslasten

14. Lasten in verband met het beheer van beleggingen

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

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Onroerendezaakbelastingen	—17.604	—17.370
VvE bijdrage	—4.757	—4.235
Overige heffingen en belastingen	—2.624	—2.550
Verzekeringen (opstal en aansprakelijkheid)	—1.714	—1.754
Taxatiekosten	0	—2.250
	<u>—26.699</u>	<u>—28.159</u>

15. Beheerkosten en rentelasten

De beheerkosten en rentelasten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Saldo rentelasten	—85.915	—94.732
Vergoeding Beheerder	—27.926	—27.590
Vergoeding Bewaarder	—2.000	—2.000
Overige bedrijfskosten	—8.210	—7.855
	<u>—124.051</u>	<u>—132.177</u>

Saldo rentelasten

Het saldo rentelasten kan als volgt worden gespecificeerd:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Rente hypothecaire geldleningen	—85.631	—80.922
Saldo overige financiële baten en lasten	—284	—13.810
	<u>—85.915</u>	<u>—94.732</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>2018</u>	<u>2017</u>
Kosten accountantscontrole	—5.600	—5.500
Bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering	—1.810	—1.955
Belastingadvieskosten	—800	—400
	<u>—8.210</u>	<u>—7.855</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, 14 februari 2019

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

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 € 701.207 ten gunste te brengen van de overige reserves;
- aan de Commanditaire Vennoten een totaalbedrag ter grootte van € 172.500 uit te keren onder verrekening met de reeds uitgekeerde voorlopige uitkeringen (€ 172.500), 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

De Vergadering van Vennoten besloot op 29 maart 2018:

- het resultaat over het boekjaar 2017 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 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 Vennoten van Renpart Retail XII C.V.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2018

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2018 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 2018 en van het resultaat over 2018 in overeenstemming met de financiële grondslagen van Titel 9 Boek 2 BW.

De jaarrekening bestaat uit:

1. De balans per 31 december 2018.
2. De winst-en-verliesrekening over 2018.
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 Wet toezicht accountantsorganisaties (Wta), 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:

- Het verslag van de Beherend Vennoot
- De overige gegevens
- Kerncijfers

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie met de jaarrekening verenigbaar is en 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 Beherend Vennoot 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 Beherend Vennoot voor de jaarrekening

De Beherend Vennoot is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW. In dit kader is de Beherend Vennoot verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die de Beherend Vennoot 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 Beherend Vennoot afwegen of de Vennootschap in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd verslaggevingsstelsel moet de Beherend Vennoot de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij de Beherend Vennoot het voornemen heeft om de Vennootschap te liquideren of de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is.

De Beherend Vennoot 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 Beherend Vennoot en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan.
- Het vaststellen dat de door de Beherend Vennoot 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 Beherend Vennoot 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, 14 februari 2019

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.

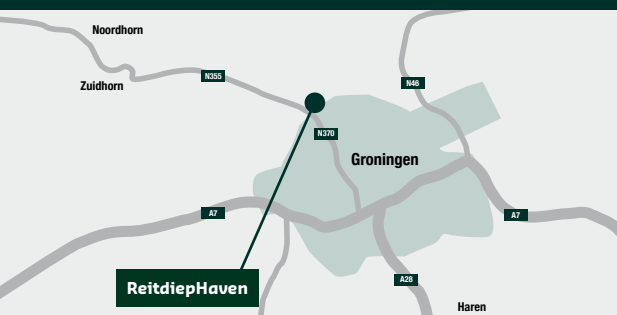
De Bewaarder verleende recht van eerste hypotheek op dit object alsmede pandrecht op de huurvorderingen, als zekerheid voor de door Renpart Retail XII C.V. aangetrokken hypothecaire financiering.

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, 14 februari 2019

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 renpart.nl/rxxii
twitter @RenpartVastgoed



Renpart Retail XII C.V.

Het vermogen om te renderen