

Renpart Retail XII C.V.

Jaarverslag 2019



Renpart Retail XII C.V.

Het vermogen om te renderen

Renpart Retail XII C.V.

Jaarverslag 2019

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

Handelsregisternummer 54077117

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

PROFIEL

Renpart Group of Companies is een vermogensbeheerorganisatie die belegt in vastgoed. De groep beheerde eind 2019 elf vastgoedfondsen met gezamenlijk 58 panden in eigendom met een totale waarde van ongeveer € 280 miljoen. De panden omvatten in totaal 47.887 m² kantoorruimte, 18.427 m² bedrijfsruimte, 95.160 m² winkelruimte en 6.985 m² woonruimte; er waren 336 huurders. De vastgoedfondsen hadden eind 2019 een totaal aan activa van ongeveer € 292 miljoen. Het totaal eigen vermogen van de fondsen beliep ongeveer € 129 miljoen en werd verstrekt door 1.319 beleggers.

Renpart Retail XII C.V. werd eind 2011 geïnitieerd voor onbepaalde tijd. In overeenstemming met haar doelstelling heeft de Vennootschap eind 2011 een Jumbo Supermarkt te Groningen aangekocht. De boekwaarde van het object bedroeg per 31 december 2019 € 6,3 miljoen. Het fonds had eind 2019 een totaal aan activa van € 6,6 miljoen. Het eigen vermogen van de Vennootschap beliep € 3,2 miljoen en werd verstrekt door 32 Commanditaire Vennoten.

Aan Renpart Retail XII C.V. zijn gelieerd:

- Renpart Vastgoed Management B.V. als Beheerder;
- Renpart Retail XII Beheer B.V. als Beherend Vennoot; en
- Renpart Retail XII Bewaar B.V. als Bewaarder.

Tussen bovengenoemde partijen werd op 1 december 2011 een onderhandse samenwerkingsovereenkomst aangegaan welke op 29 januari 2016 werd herzien. Hierin werden afspraken vastgelegd over 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 daarom 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 2019	
Balans	14
Winst-en-verliesrekening.....	16
Kasstroomoverzicht	17
Toelichting algemeen	18
Toelichting op de balans	21
Toelichting op de winst-en-verliesrekening	25
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

	2019	2018	2017	2016	2015
Balans					
Beleggingen	6.310	6.030	5.590	5.580	5.400
Vorderingen	0	0	0	0	4
Overige activa	274	267	107	75	99
Totaal activa	6.584	6.297	5.697	5.655	5.503
Eigen vermogen	3.231	2.848	2.320	2.167	1.990
Langlopende schulden	3.073	3.174	3.275	3.329	3.452
Kortlopende schulden	280	275	102	159	61
Totaal passiva	6.584	6.297	5.697	5.655	5.503
Winst-en-verliesrekening					
Opbrengsten uit beleggingen	420	412	406	406	403
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	280	440	10	180	0
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	-28	-27	-28	-25	-28
Beheerkosten en rentelasten	-123	-124	-132	-175	-179
Amortisatie	0	0	0	-43	-43
Resultaat	549	701	256	343	153
Operationeel resultaat	269	261	246	206	196
Uitgekeerd	167	174	102	167	167
Overige gegevens					
Aantal uitgegeven participaties ultimo verslagperiode	92	92	92	92	92
Intrinsieke waarde per participatie (in euro's) ultimo verslagperiode	35.116	30.956	25.220	23.551	21.632
Resultaat per participatie (in euro's)	5.971	7.622	2.780	3.729	1.661
Operationeel resultaat per participatie (in euro's)	2.928	2.839	2.671	2.239	2.128
Uitkering per participatie (in euro's) gemiddeld	1.811	1.886	1.111	1.811	1.811
Aflossing per participatie (in euro's)	1.092	819	1.326	480	251

VERSLAG VAN DE BEHEREND VENNOOT

Geachte Vennoot,

Hierbij bieden wij u het verslag aan over 2019.

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 ongeveer zeven 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 ongeveer € 269.000 en is daarmee bijna 41% 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: CPB | Decemberraming 2019, WEF | Global Risks Report, ABN AMRO Bank | Hypotheekrenteverwachting)

Mondiaal: risico's blijven groot

De grootste risico's op lange termijn zijn allemaal ernstige bedreigingen voor het klimaat. Economische confrontaties en politieke polarisatie worden gezien als aanzienlijke risico's op de korte termijn. Geopolitieke onrust en de terugtrekking uit multilaterale verdragen ondermijnen het vermogen om gemeenschappelijke, gevaarlijke wereldwijde risico's te adresseren. Als niet snel werk wordt gemaakt van het herstellen van de maatschappelijke verdeling en het stimuleren van duurzame economische groei, kunnen regeringen bedreigingen zoals klimaat- en biodiversiteitscrises niet systematisch aanpakken.

De mondiale economie zwakt af door de toegenomen onzekerheid, onder meer als gevolg van het Amerikaanse handelsbeleid en de wisselende signalen over dat beleid. Positief is dat er een handelsakkoord is tussen de VS en China dat de handelsrelatie terug laat keren naar de situatie van voor de zomer 2019; het akkoord creëert een adempauze voor verdere onderhandelingen. Na een sterke verzwakking vorig jaar door anticipatie op de almaar verschoven Brexit-deadline, trekt de wereldhandel in 2020 iets aan.

Rente: mogelijk daling korte én lange rente

De inflatie is met 1,3% laag en ruim onder het 2%-streefniveau van de Europese Centrale Bank (ECB). Aangezien de verwachtingen ten aanzien van de toekomstige inflatie onder druk staan, bestaat het gevaar dat de lage inflatie een permanent karakter krijgt. Tegen deze achtergrond zit er voor de ECB weinig anders op dan het monetair beleid verder te verruimen. Verwacht wordt dat de ECB in het voorjaar van 2020 overgaat tot een verlaging van de depositorente met tien basispunten. Dit betekent dat banken vanaf maart 0,6% rente zullen moeten betalen wanneer zij geld stallen bij de ECB. Ook in de Verenigde Staten staat de centrale bank klaar om het rentetarief te verlagen. Het vooruitzicht van renteverlagingen vergroot de kans dat de rente op hypotheekleningen met een korte rentevastlooptijd licht zal dalen.

De economische groei in de eurozone staat onder druk doordat de uitvoer minder hard stijgt vanwege het handelsconflict tussen de Verenigde Staten en China en de pogingen van China om de nationale schuldenlast te verminderen. Het remmende effect daarvan op de mondiale bbp-groei is nog niet achter de rug. Hier komt bij dat de internationale politieke situatie onzeker is. Er zijn wereldwijd protesten en het is onrustig in het Midden Oosten. Dit maakt bedrijven en gezinnen voorzichtig met investeren en

consumeren. Onder invloed van de zwakke economische groei is de lange rente sterk gedaald. De rente op Nederlandse overheidsleningen met een looptijd van tien jaar staat op -0,1%. De lange rente zal verder dalen wanneer de ECB besluit de economie te stimuleren door maandelijks meer obligaties aan te kopen. Een verdere rentedaling zal hypotheekverstrekkers in staat stellen zich goedkoop te financieren. Dit voordeel zullen zij onder druk van de concurrentie aan klanten doorgeven via een lagere rente op hypotheekleningen met een lange rentevastlooptijd.

Nederland: economische groei vertraagt door afzwakking mondiale groei

De Nederlandse economische groei valt terug door een afzwakking van de mondiale groei en in mindere mate door de stikstof- en PFAS-problematiek. De werkloosheid bereikte haar laagste punt in 2019, maar blijft in 2020 nog steeds uitzonderlijk laag. Het overschot op de begroting wordt kleiner door expansief beleid en zwakkere groei, maar de daling wordt gedompt door aanzienlijke onderuitputting. Het Amerikaanse handelsbeleid en de Brexit blijven ook in 2020 de belangrijkste risico's voor de Nederlandse economie. Een binnenlands risico is de stikstof- en PFAS-problematiek.

De groei van het beschikbaar inkomen van huishoudens blijft solide, wat positief uitwerkt op de consumptie. Het expansieve begrotingsbeleid werkt via lastenverlichting en hogere overheidsuitgaven positief uit op de binnenlandse bestedingen. Na een groei van ten minste 2% per jaar in de voorafgaande vier jaar valt de bbp-groei terug tot 1,7% in 2019 en 1,3% in 2020. Door de krapte op de arbeidsmarkt en de hogere inflatie loopt de cao-loonstijging op van 2,5% in 2019 naar 2,8% in 2020. De inflatie stijgt in 2020 minder hard doordat het niveau-effect van de verhoging van de indirecte belastingen van vorig jaar eruit valt. Tegelijkertijd hebben hogere loonkosten en een toename van de huurprijzen een opwaarts effect op de inflatie. Per saldo daalt de inflatie van 2,7% in 2019 naar 1,4% in 2020. Door uitstel van kortingen blijven in 2020 de meeste pensioenuitkeringen voorsnog nagenoeg gelijk en stijgen de pensioenpremies beperkt. Het begrotingsoverschot loopt volgend jaar terug door expansief beleid en zwakkere groei.

Wijkwinkelcentra

Nederland telt ongeveer 630 wijkwinkelcentra: 520 kleine (tot 25 winkels) en 110 grote. De gemiddelde oppervlakte per centrum bedraagt ongeveer 4.000 vierkante meters. De winkels bieden producten en diensten die simpelweg niet digitaal kunnen worden aangeboden, zoals kappers, schoonheidssalons en fitnesszaken. Het aantal bezorg- en afhaalpunten van maaltijden is de laatste jaren enorm toegenomen. Wijkwinkelcentra met ten minste één full-service supermarkt en één budgetsupermarkt blijken succesvol. Deze combinatie trekt veel winkelend publiek, omdat er genoeg keuze is en producten en aanbiedingen van meerdere ketens gecombineerd kunnen worden. Vooral kleine wijkwinkelcentra die voor meer dan 60% bestaan uit winkels die producten verkopen voor de dagelijkse boodschappen, oftewel 'dagelijks aanbod', doen het goed. Toch is het beeld niet overal positief. Winkels die niet-dagelijkse producten verkopen hebben het lastig. Van alle leegstaande winkelruimten in wijkwinkelcentra, was ruim de helft voorheen gevuld door een dergelijke winkel.

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 ruim zeven jaar.

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

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

Waardering van de portefeuille

De portefeuille werd in opdracht van de vennootschap door taxateurs van Cushman & Wakefield getaxeerd per waardepeildatum 31 december 2019. De taxateurs bepalen de marktwaarde van de beleggingen op basis van de BAR/NAR- en/of DCF-methoden. Bij de taxatie werd gebruikgemaakt van een marktconform nettoaanvangsrendement (5,20%).

Over de verslagperiode vond een positieve herwaardering plaats van € 280.000 ten opzichte van de boekwaarde ultimo 2018. Het object is nu gewaardeerd op ongeveer 15,0 maal de theoretische brutohuuropbrengst (ultimo 2018: 14,4).

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 hypothecaire financiering van het object wordt verstrekt door ABN AMRO Bank N.V.

De oorspronkelijke hoofdsom bedroeg € 3.350.000 waarop inmiddels € 175.875 werd afgelost. De jaarlijkse aflossingsverplichting bedraagt € 100.500. De lening heeft een resterende looptijd van drie jaar gemeten vanaf balansdatum. Het vaste rentepercentage bedraagt 2,55% en heeft een looptijd die gelijk is aan de juridische looptijd van de lening.

Aan ABN AMRO Bank N.V. werden als zekerheid verstrekt een eerste recht van hypotheek op de onroerende zaken en een eerste recht van pand op de huurvorderingen.

Met ABN AMRO Bank N.V. zijn naast afspraken over looptijden, rente, aflossingen en zekerheden ook convenanten overeengekomen.

- Loan-to-value ratio: een verhoudingsgetal tussen de pro resto hoofdsommen van alle geldleningen van de bank aan de Vennootschap, gedeeld door de door de bank vastgestelde waarde van alle onderpanden die door de Vennootschap ten gunste van de bank zijn ondergezet, uitgedrukt als een percentage. De loan-to-value ratio dient doorlopend niet meer dan 60% te bedragen.

De loan-to-value ratio beliep op balansdatum 50,3% waarmee ruimschoots aan de gestelde voorwaarden werd voldaan.

- Debt service coverage ratio: een verhoudingsgetal tussen de totale jaarlijkse huurinkomsten verminderd met de exploitatie- en eigenaarslasten van alle onderpanden die door de Vennootschap ten gunste van de bank zijn ondergezet, gedeeld door de som van de bruto betaalde rente en de reguliere aflossingsverplichtingen. De debt service coverage ratio dient doorlopend niet minder dan 1,5 te zijn.

Over de verslagperiode gemeten bedroeg de debt service coverage ratio 1,9 waarmee ruimschoots aan de gestelde voorwaarden werd voldaan.

De rentelasten over de verslagperiode bedroegen ongeveer € 83.000 ten opzichte van ongeveer € 85.500 over de voorafgaande verslagperiode. Door de reguliere aflossingen zullen de rentekosten over 2020 licht dalen.

Hierna is een overzicht van de lopende financiering opgenomen:

Leningen	Hoofdsom 31-12-2019	Jaarlijkse aflossing	Expiratie- datum lening	Expiratie- datum rente	Rente- basis	Rente
Lening vaste rente	<u>3.174.125</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 ongeveer € 318.000 worden verwacht. Het resultaat van de Vennootschap is uitgekomen op ongeveer € 549.000. Een positief verschil van ongeveer € 231.000 dat als volgt kan worden geanalyseerd:

(bedragen in € 1.000)

	<u>Prognose</u>	<u>Realisatie</u>	<u>Vershil</u>
Direct rendement			
Opbrengsten uit beleggingen	438	420	—18
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	—34	—28	6
Beheervergoeding	—31	—29	2
Overige kosten	—14	—11	3
Rentelasten	<u>—168</u>	<u>—83</u>	<u>85</u>
Operationeel resultaat	191	269	78
Indirect rendement			
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	<u>127</u>	<u>280</u>	<u>153</u>
Resultaat	<u>318</u>	<u>549</u>	<u>231</u>

Verklaring van verschillen

De huuropbrengsten blijven achter bij de verwachting als gevolg van de lage inflatie in de achterliggende jaren. 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 € 450 per participatie. In totaal werd gedurende de verslagperiode een bedrag van € 166.600 uitgekeerd. Hiervan werd € 1.000 uitgekeerd aan de Beherend Vennoot.

Berekening van de intrinsieke waarde

De intrinsieke waarde per participatie wordt berekend door het zichtbare eigen vermogen uit de balans te delen door het aantal uitstaande participaties ultimo verslagperiode. Deze bewerking levert een getal op dat inzicht verschaft in de economische waarde van de participaties.

De intrinsieke waarde per participatie ultimo 2019 wordt berekend op € 35.116 (ultimo 2018: € 30.956).

Eigendomssituatie

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

Risico's

Aan beleggen zijn per definitie risico's verbonden. Bij beleggen in vastgoed kunnen specifieke risicofactoren een belangrijke rol spelen. Risico's kunnen van invloed zijn op de waarde van de participaties en op de 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 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). 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, de gevolgen van de 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. Als 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 ook 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 markthuurlprijs 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 commanditaire 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 commanditaire 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 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 daarom 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 bruingoed 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 daarom 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 € 549.333 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 al uitgekeerde voorlopige uitkeringen (€ 165.600), zodat per saldo geen aanvullende uitkering zal worden gedaan;
- aan de Beherend Vennoot een totaalbedrag ter grootte van € 1.000 uit te keren onder verrekening met de al 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 2020 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 2020

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 2019

BALANS

vóór resultaatbestemming, bedragen in euro's

		<u>31 december 2019</u>	<u>31 december 2018</u>
Activa			
Beleggingen			
Onroerende zaken	1.	6.310.000	6.030.000
		<hr/>	<hr/>
Totaal beleggingen		6.310.000	6.030.000
Vorderingen	2.		
Overige vorderingen en overlopende activa		150	150
		<hr/>	<hr/>
Totaal vorderingen		150	150
Overige activa			
Vlottende activa			
Liquide middelen	3.	274.196	267.152
		<hr/>	<hr/>
Totaal overige activa		274.196	267.152
		<hr/>	<hr/>
Totaal activa		6.584.346	6.297.302
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

BALANS

vóór resultaatbestemming, bedragen in euro's

		<u>31 december 2019</u>	<u>31 december 2018</u>
Passiva			
Eigen vermogen			
Commanditair kapitaal	4.	2.300.000	2.300.000
Herwaarderingsreserve	5.	627.350	347.350
Overige reserves	6.	978.749	557.542
Cumulatieve uitkeringen	7.	-1.224.759	-1.058.159
Resultaat verslagperiode	8.	549.333	701.207
		<hr/>	<hr/>
Totaal eigen vermogen		3.230.673	2.847.940
Langlopende schulden			
Schulden aan bankiers	9.	3.073.625	3.174.125
		<hr/>	<hr/>
Totaal langlopende schulden		3.073.625	3.174.125
Kortlopende schulden			
Schulden aan bankiers	10.	100.500	100.500
Crediteuren		907	3.199
Belastingen	11.	20.280	19.475
Overige schulden en overlopende passiva	12.	158.361	152.063
		<hr/>	<hr/>
Totaal kortlopende schulden		280.048	275.237
		<hr/>	<hr/>
Totaal passiva		6.584.346	6.297.302
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

WINST-EN-VERLIESREKENING

bedragen in euro's

		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Bedrijfsopbrengsten			
Opbrengsten uit beleggingen			
Huuropbrengsten	13.	419.714	411.957
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen			
Mutatie niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen		280.000	440.000
		<u>699.714</u>	<u>851.957</u>
Totaal bedrijfsopbrengsten			
699.714			
851.957			
Bedrijfslasten			
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	14.	-27.882	-26.699
Beheerkosten en rentelasten	15.	-122.499	-124.051
		<u>-150.381</u>	<u>-150.750</u>
Totaal bedrijfslasten			
-150.381			
-150.750			
Resultaat			
549.333			
701.207			

KASSTROOMOVERZICHT

opgesteld volgens de indirecte methode, bedragen in euro's

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten		
Resultaat	549.333	701.207
Mutatie niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	—280.000	—440.000
Mutatie vorderingen	0	—136
Mutatie kortlopende schulden	4.811	148.380
	<u>274.144</u>	<u>409.451</u>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Aflossing hypothecaire schulden	—100.500	—75.375
Contante uitkeringen	—166.600	—173.500
	<u>—267.100</u>	<u>—248.875</u>
Mutatie geldmiddelen	<u>7.044</u>	<u>160.576</u>
Geldmiddelen begin verslagperiode	267.152	106.576
Mutatie geldmiddelen	7.044	160.576
Geldmiddelen einde verslagperiode (banktegoeden)	<u>274.196</u>	<u>267.152</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 al 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 als 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-afrekbare 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

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

Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht

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

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

TOELICHTING OP DE BALANS

Activa

Beleggingen

1. Onroerende zaken		
	2019	2018
Stand begin verslagperiode	6.030.000	5.590.000
Herwaarderings	280.000	440.000
Stand einde verslagperiode	6.310.000	6.030.000

De post kan als volgt worden gespecificeerd:

	31-12-2019	31-12-2018
Kostprijs	5.626.345	5.626.345
Aankoopkosten	56.305	56.305
Afschrijving aankoopkosten	—56.305	—56.305
Cumulatieve herwaarderings	683.655	403.655
	6.310.000	6.030.000

De portefeuille dient tot zekerheid voor opgenomen hypothecaire geldleningen.

In opdracht van de Vennootschap werd de marktwaarde van de beleggingen door taxateurs van Cushman & Wakefield getaxeerd per waardepeildatum 31 december 2019. De marktwaarde werd berekend op € 6.310.000, op basis van de BAR/NAR- en/of DCF-methoden. Bij de taxatie werd gebruikgemaakt van een marktconform nettoaanvangsrendement (5,20%). De getaxeerde marktwaarde kosten koper is overgenomen voor de balanswaardering.

2. Vorderingen

De vorderingen hebben alle een kortlopend karakter.

Overige activa

Vlottende activa

3. Liquide middelen

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de Vennootschap.

Passiva

Eigen vermogen

4. Commanditair kapitaal		
	2019	2018
Stand begin verslagperiode	2.300.000	2.300.000
Mutaties	0	0
Stand einde verslagperiode	2.300.000	2.300.000

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

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.

	2019	2018
Stand begin verslagperiode	347.350	0
Mutatie herwaarderingsreserve ten laste van overige reserves (herwaardering)	280.000	347.350
Stand einde verslagperiode	627.350	347.350

6. Overige reserves

	2019	2018
Stand begin verslagperiode	557.542	649.158
Resultaatbestemming voorafgaande verslagperiode	701.207	255.734
Mutatie herwaarderingsreserve ten laste van overige reserves	-280.000	-347.350
Stand einde verslagperiode	978.749	557.542

7. Cumulatieve uitkeringen

Gedurende de verslagperiode zijn de volgende uitkeringen verricht:

	2019	2018
Stand begin verslagperiode	-1.058.159	-884.659
Uitkeringen aan Commanditaire Vennoten	-165.600	-172.500
Uitkeringen aan Beherend Vennoot	-1.000	-1.000
Stand einde verslagperiode	-1.224.759	-1.058.159

De post cumulatieve uitkeringen is als volgt samengesteld:

	31-12-2019	31-12-2018
Cumulatieve uitkeringen aan Commanditaire Vennoten	-1.217.009	-1.051.409
Cumulatieve uitkeringen aan Beherend Vennoot	-7.750	-6.750
	-1.224.759	-1.058.159

8. Resultaat verslagperiode

Over de verslagperiode heeft de Vennootschap een resultaat van € 549.333 behaald.

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

- het resultaat over de verslagperiode ter grootte van € 549.333 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 al uitgekeerde voorlopige uitkeringen (€ 165.600), zodat per saldo geen aanvullende uitkering zal worden gedaan;
- aan de Beherend Vennoot een totaalbedrag ter grootte van € 1.000 uit te keren onder verrekening met de al uitgekeerde voorlopige uitkeringen (€ 1.000), zodat per saldo geen aanvullende uitkering zal worden gedaan.

De Vergadering van Vennoten besloot op 14 maart 2019:

- het resultaat over het boekjaar 2018 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 al uitgekeerde voorlopige uitkeringen (€ 172.500), 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 al 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	347.350	557.542	-1.058.159	701.207	2.847.940
Resultaatbestemming voorafgaande verslagperiode	0	0	701.207	0	-701.207	0
Mutatie herwaarderingsreserve ten laste van overige reserves	0	280.000	-280.000	0	0	0
Uitkeringen verslagperiode	0	0	0	-166.600	0	-166.600
Resultaat verslagperiode	0	0	0	0	549.333	549.333
Stand einde verslagperiode	2.300.000	627.350	978.749	-1.224.759	549.333	3.230.673

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:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Stand hypothecaire geldleningen begin verslagperiode	3.274.625	3.350.000
Af: reguliere aflossingen ABN AMRO Bank	<u>—100.500</u>	<u>—75.375</u>
Stand hypothecaire geldleningen einde verslagperiode	3.174.125	3.274.625
Aflossingsverplichting hypothecaire geldleningen	<u>—100.500</u>	<u>—100.500</u>
Langlopend deel van de hypothecaire geldleningen	<u>3.073.625</u>	<u>3.174.125</u>

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:

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
Vooruitontvangen huren	130.326	126.963
Nog te betalen rentekosten	20.685	21.340
Nog te ontvangen facturen	<u>7.350</u>	<u>3.760</u>
	<u>158.361</u>	<u>152.063</u>

Niet in de balans opgenomen verplichtingen

Convenanten

Met ABN AMRO Bank N.V. zijn naast afspraken over looptijden, rente, aflossingen en zekerheden ook convenanten overeengekomen.

- Loan-to-value ratio: een verhoudingsgetal tussen de pro resto hoofdsommen van alle geldleningen van de bank aan de Vennootschap, gedeeld door de door de bank vastgestelde waarde van alle onderpanden die door de Vennootschap ten gunste van de bank zijn ondergezet, uitgedrukt als een percentage. De loan-to-value ratio dient doorlopend niet meer dan 60% te bedragen.
- Debt service coverage ratio: een verhoudingsgetal tussen de totale jaarlijkse huurinkomsten verminderd met de exploitatie- en eigenaarslasten van alle onderpanden die door de Vennootschap ten gunste van de bank zijn ondergezet, gedeeld door de som van de bruto betaalde rente en de reguliere aflossingsverplichtingen. De debt service coverage ratio dient doorlopend niet minder dan 1,5 te zijn.

Prestatievergoeding Beheerder

De Vennootschap heeft een prestatievergoedingsverplichting aan de Beheerder gelijk aan 12,5% van het bruto verkoopresultaat bij vervreemding van de tot het vermogen van de Vennootschap behorende (register)goederen, als en voor zover er sprake is van een positief brutoverkoopresultaat van bedoelde (register)goederen. De prestatievergoeding zal aan de Beheerder worden voldaan binnen vier weken na vervreemding van de (register)goederen. De omvang van deze verplichting wordt ultimo verslagperiode berekend op € 66.489 (ultimo voorafgaande verslagperiode: € 32.018).

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>2019</u>		<u>2018</u>	
Theoretische brutohuuropbrengst	419.714	100%	411.957	100%
Af: financiële leegstand	0	0%	0	0%
Totaal huuropbrengsten	419.714	100%	411.957	100%

De financiële bezettingsgraad over 2019 beliep 100% (2018: 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 2019:

2020	420.000
2021	420.000
2022	420.000
2023	420.000
2024 e.v.	<u>1.294.000</u>
Totaal	<u>2.974.000</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>2019</u>	<u>2018</u>
Onroerendezaakbelastingen	—18.241	—17.604
VvE bijdrage	—3.937	—4.757
Overige heffingen en belastingen	—2.534	—2.624
Verzekeringen (opstal en aansprakelijkheid)	—1.920	—1.714
Taxatiekosten	<u>—1.250</u>	<u>0</u>
	<u>—27.882</u>	<u>—26.699</u>

15. Beheerkosten en rentelasten

De beheerkosten en rentelasten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Saldo rentelasten	—83.184	—85.915
Vergoeding Beheerder	—29.404	—27.926
Vergoeding Bewaarder	—2.000	—2.000
Overige bedrijfskosten	<u>—7.911</u>	<u>—8.210</u>
	<u>—122.499</u>	<u>—124.051</u>

Saldo rentelasten

Het saldo rentelasten kan als volgt worden gespecificeerd:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Rente hypothecaire geldleningen	—83.033	—85.631
Saldo overige financiële baten en lasten	<u>—151</u>	<u>—284</u>
	<u>—83.184</u>	<u>—85.915</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>2019</u>	<u>2018</u>
Kosten accountantscontrole	—5.700	—5.600
Bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering	—1.811	—1.810
Belastingadvieskosten	—400	—800
	<u>—7.911</u>	<u>—8.210</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 2020

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 € 549.333 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 al uitgekeerde voorlopige uitkeringen (€ 165.600), zodat per saldo geen aanvullende uitkering zal worden gedaan;
- aan de Beherend Vennoot een totaalbedrag ter grootte van € 1.000 uit te keren onder verrekening met de al 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 14 maart 2019:

- het resultaat over het boekjaar 2018 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 al uitgekeerde voorlopige uitkeringen (€ 172.500), 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 al 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 2019

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2019 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 2019 en van het resultaat over 2019 in overeenstemming met de financiële grondslagen van Titel 9 Boek 2 BW.

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2019;
2. de winst-en-verliesrekening over 2019;
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 gereede 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 gereede 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 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 2020

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

VERSLAG VAN DE BEWAARDER

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

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

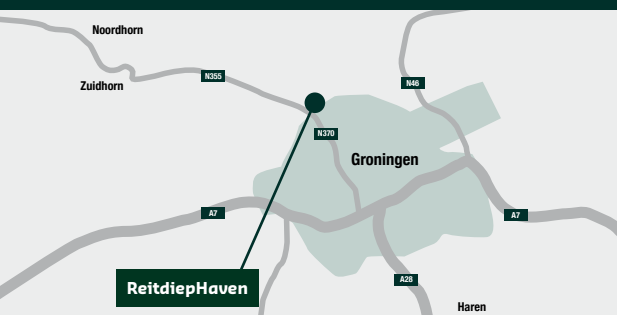
De Bewaarder verleende recht van eerste hypotheek op dit object en ook een pandrecht op de huurvorderingen, als zekerheid voor de door Renpart Retail XII C.V. aangetrokken hypothecaire financiering.

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 2020

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