

Renpart Retail XII C.V.

Jaarverslag 2020



Renpart Retail XII C.V.

Het vermogen om te renderen

Renpart Retail XII C.V.

Jaarverslag 2020

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

Handelsregisternummer 54077117

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

PROFIEL

Renpart Group of Companies is een vermogensbeheerorganisatie die belegt in vastgoed. De groep beheerde eind 2020 elf vastgoedfondsen met gezamenlijk 41 panden in eigendom met een totale waarde van ongeveer € 247 miljoen. De panden omvatten in totaal 32.080 m² kantoorruimte, 1.774 m² bedrijfsruimte, 95.183 m² winkelruimte en 6.985 m² woonruimte; er waren 298 huurders. De vastgoedfondsen hadden eind 2020 een totaal aan activa van ongeveer € 261 miljoen. Het totaal eigen vermogen van de fondsen beliep ongeveer € 120 miljoen en werd verstrekt door 880 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 2020 € 6,7 miljoen. Het fonds had eind 2020 een totaal aan activa van € 7,0 miljoen. Het eigen vermogen van de Vennootschap beliep € 3,7 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 2020	
Balans	14
Winst-en-verliesrekening.....	16
Kasstroomoverzicht	17
Toelichting algemeen	17
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

	2020	2019	2018	2017	2016
Balans					
Beleggingen	6.690	6.310	6.030	5.590	5.580
Vorderingen	0	0	0	0	0
Overige activa	288	274	267	107	75
Totaal activa	6.978	6.584	6.297	5.697	5.655
Eigen vermogen	3.716	3.231	2.848	2.320	2.167
Langlopende schulden	2.973	3.073	3.174	3.275	3.329
Kortlopende schulden	289	280	275	102	159
Totaal passiva	6.978	6.584	6.297	5.697	5.655
Winst-en-verliesrekening					
Opbrengsten uit beleggingen	431	420	412	406	406
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	380	280	440	10	180
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	—30	—28	—27	—28	—25
Beheerkosten en rentelasten	—121	—123	—124	—132	—175
Amortisatie	0	0	0	0	—43
Resultaat	659	549	701	256	343
Operationeel resultaat	279	269	261	246	206
Uitgekeerd aan participanten	174	167	174	102	167
Afgelost op hypothecaire schulden	101	101	75	122	25
Aflossing wegens opname nieuwe schuld	0	0	0	3.330	0
Opname hypothecaire schulden	0	0	0	3.350	0
Overige gegevens					
Aantal uitgegeven participaties ultimo verslagperiode	92	92	92	92	92
Intrinsieke waarde per participatie (in euro's) ultimo verslagperiode	40.395	35.116	30.956	25.220	23.551
Resultaat per participatie (in euro's)	7.165	5.971	7.622	2.780	3.729
Operationeel resultaat per participatie (in euro's)	3.035	2.928	2.839	2.671	2.239
Uitkering per participatie (in euro's) gemiddeld	1.886	1.811	1.886	1.111	1.811
Aflossing per participatie (in euro's)	1.092	1.092	819	1.326	480

VERSLAG VAN DE BEHEREND VENNOOT

Geachte Vennoot,

Hierbij bieden wij u het verslag aan over 2020.

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 zes jaar resteert.

Het jaar 2020 stond in het teken van de coronapandemie, die in Nederland uitbrak in maart en de Nederlandse regering noopte tot het nemen van in vreedstijd ongekende maatregelen waaronder het instellen van lockdowns en in 2021 zelfs een avondklok. Supermarkten, food-winkeliers en webshops realiseerden niettemin, of juist daardoor, aanzienlijke omzetstijgingen maar vooral de non-food retail werd hard geraakt. Slechts met uitgebreide pakketten steunmaatregelen werd een golf aan faillissementen voorkomen. De tijd zal leren of de deconfitures werden uitgesteld of afgesteld.

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 € 279.187 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 iets 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: rapport Stand van Vastgoed | ABN AMRO Bank | februari 2021, website CBS)

Als gevolg van het coronavirus en de maatregelen om de pandemie in te dammen, kromp de Nederlandse economie in 2020 naar verwachting met 4,4 procent. Zowel de import als de export, de consumptie en de bedrijfsinvesteringen lieten krimp zien. De verwachting is dat de Nederlandse economie in 2021 zal herstellen nu de eerste mensen in Nederland worden gevaccineerd. ABN AMRO Bank verwacht een groei van 3 procent. Hierdoor komt het bbp-niveau aan het einde van 2021 weer op het pre-coronaniveau. De snelheid van het herstel is echter afhankelijk van de snelheid van vaccineren. Dit heeft namelijk effect op het moment van verlichten of opheffen van de restricties en het heropenen van de economie. Wel loopt de werkloosheid in 2021 op en herstellen de investeringen nog maar beperkt. Het verloop van de coronapandemie blijft zeer ongewis en daarmee is de onzekerheid over de economische vooruitzichten groot. Daarbij staat vast dat deze grote onduidelijkheid nadelig uitwerkt op consumptie en investeringen. Aan de andere kant is het ook zo dat de economie na de eerste coronagolf een grote veerkracht heeft getoond.

In december 2020 heeft de ECB een nieuw pakket beleidsverruimende maatregelen genomen om de economie verder te ondersteunen om zo de negatieve effecten van het coronavirus te beperken. Ook is het pandemienoodaankoopprogramma vergroot en is de looptijd hiervan verlengd. Daarnaast worden de Europese banken verder gesteund. Dit ruime monetaire beleid zorgt ervoor dat de rentetarieven voor langere tijd laag zullen blijven.

De coronapandemie raakt het winkelvastgoed. Winkels zijn een deel van het afgelopen jaar dicht geweest en de angst voor het coronavirus heeft ervoor gezorgd dat consumenten veel meer online kopen. Desondanks heeft de detailhandel in 2020 5,9 procent meer omgezet dan in 2019, volgens het CBS. Dat is de op een na hoogste groei in deze eeuw; alleen in 2001 was de omzetstijging groter, ruim 6 procent. Door de maatregelen tegen de verspreiding van corona zijn de verschillen binnen de detailhandel echter

bijzonder groot. De winkels in doe-het-zelfartikelen, keukens en vloeren, de winkels in consumentenelektronica en witgoed, de winkels in meubels en woninginrichting en de winkels in recreatieartikelen hebben recordomzetten geboekt. Daarentegen kipten de winkels in kleding en de winkels in schoenen en lederwaren met zware verliezen, onder meer door de winkelsluitingen in het voorjaar en december. De winkels in voedings- en genotmiddelen hebben vorig jaar ruim meer omgezet dan in 2019. De foodsector lijkt meer voordeel dan nadeel van de coronacrisis te hebben.

In 2020 is online 43,5 procent meer omgezet dan in 2019, de hoogste groei sinds het begin van de statistieken in 2014. Webwinkels realiseerden een groei van 35,8 procent. Webwinkels hebben als hoofdactiviteit verkoop via internet. De online omzet van winkels waarvan de verkoop via het internet een nevenactiviteit is (multi-channelers) groeide met 54,6 procent.

Portefeuille

De Vennootschap heeft een Jumbo supermarkt in eigendom aan de ReitdiepHaven te Groningen. De winkel wordt geëxploiteerd door twee ondernemers die een vijftiental Jumbo supermarkten in Noord-Nederland bezitten. De huurovereenkomst is gesloten met Jumbo Supermarkten B.V. (2.277 m²). De resterende looptijd van het huurcontract met Jumbo beliep op balansdatum zes jaar en een maand (expiratedatum 31 januari 2027). De gecontracteerde jaarhuur is € 430.830 per jaar wat neerkomt op circa € 190 per m². De getaxeerde 303-herzieningswaarde is € 398.528 per jaar en vormt daarmee op termijn een risico op een huurprijscorrectie. Huurder kan de 303-procedure niet voor de expiratedatum opstarten.

Landelijke ontwikkeling supermarktaandeel

(Bronnen: Nielsen / IRI)

Het jaar 2020 was een zeer turbulent jaar voor de supermarktbranche. De omzet bereikte in 2020 (inclusief week 53) met € 44,7 miljard een recordhoogte, aldus onderzoeksbureau Nielsen. Dit betekende een groei van 11,2 procent versus 2019, daar waar de gemiddelde groei van de afgelopen drie jaar 3,5 procent bedroeg.

Online boodschappen doen, bleek in 2020 een onmisbare schakel voor zowel retailers als consumenten. De sterke groei van online verkopen droeg voor circa 20 procent bij aan de totale supermarktgroei van € 4,5 miljard.

Het meest opvallend is de winst van full service supermarkten met een breed assortiment versus de daling van de prijsvechters zoals Aldi, Lidl en Dirk. Waar shoppers normaliter meerdere supermarkten per week bezoeken voor hun dagelijkse boodschappen, nam in 2020 uit angst voor het coronavirus het "one stop shopping" toe, waardoor prijsvechters minder bezocht werden. Ook de kleinere regionale ketens hebben geprofiteerd van de behoefte van de shopper om dichtbij aankopen te doen in een niet te drukke supermarkt.

Veel van de extra groei, zowel in de winkels als online, laat zich verklaren vanuit de overheidsmaatregelen in het kader van corona. Thuiswerken en horecasluitingen tijdens de diverse lockdowns zorgden o.a. voor lege schappen aan het begin van de eerste lockdown en de hoogste weekomzet ooit in week 51.

Jumbo wist haar marktaandeel het sterkst te verhogen. Het marktaandeel van deze formule steeg met 0,6 procentpunt naar 21,4 procent. Uiteraard werd deze groei mede veroorzaakt door de uitbreiding van het aantal Jumbo winkels.

Waardering van de portefeuille

In opdracht van ABN AMRO Bank N.V. werd de marktwaarde van de belegging door taxateurs van Cushman & Wakefield getaxeerd per peildatum 31 december 2020. De marktwaarde kosten koper werd berekend op € 6.690.000 op basis van de BAR/NAR- en/of DCF-methoden. Bij de taxatie werd gebruikgemaakt van een marktconform nettoaanvangsrendement (5,05%).

Over de verslagperiode vond een positieve herwaardering plaats van € 380.000 ten opzichte van de boekwaarde ultimo 2020. Het object is nu gewaardeerd op ongeveer 15,5 maal de theoretische brutohuuropbrengst (ultimo 2019: 15,0).

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. Hierop werd tot balansdatum € 1.389.509 aan de Commanditaire Vennoten uitgekeerd.

De hypothecaire financiering van het object wordt sinds 1 januari 2018 verstrekt door ABN AMRO Bank N.V.

De oorspronkelijke hoofdsom bedroeg € 3.350.000 waarop inmiddels € 276.375 werd afgelost. De aflossingsverplichting bedraagt € 25.125 per kwartaal. De lening heeft een resterende looptijd van twee 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 vorderingen en rechten uit de huurovereenkomsten.

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 45,9% (ultimo 2019: 50,3%) waarmee ruimschoots aan de gestelde voorwaarde 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 2,0 (2019: 1,9) waarmee ruimschoots aan de gestelde voorwaarde werd voldaan.

De rentelasten over de verslagperiode bedroegen € 80.809 ten opzichte van € 83.184 over de voorafgaande verslagperiode. Door de reguliere aflossingen zullen de rentekosten over 2021 licht dalen.

Hierna is een overzicht van de lopende financiering opgenomen:

Leningen	Hoofdsom 31-12-2020	Jaarlijkse aflossing	Expiratie- datum lening	Expiratie- datum rente	Rente- basis	Rente
Lening vaste rente	<u>3.073.625</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 ongeveer € 328.000 worden verwacht. Het resultaat van de Vennootschap is uitgekomen op ongeveer € 659.000. Een positief verschil van ongeveer € 331.000 dat als volgt kan worden geanalyseerd:

(bedragen in € 1.000)

	<u>Prognose</u>	<u>Realisatie</u>	<u>Vershil</u>
Direct rendement			
Opbrengsten uit beleggingen	447	431	—16
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	—35	—30	5
Beheervergoeding	—31	—30	1
Overige kosten	—15	—11	4
Rentelasten	<u>—168</u>	<u>—81</u>	<u>87</u>
Operationeel resultaat	198	279	81
Indirect rendement			
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	<u>130</u>	<u>380</u>	<u>250</u>
Resultaat	<u>328</u>	<u>659</u>	<u>331</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 waardeinstijging is dit jaar sterker dan geprognosticeerd. De cumulatieve waardeontwikkeling is hoger dan in de prognose.

Uitkeringen

Gedurende de verslagperiode werd een reguliere kwartaaluitkering aan de Commanditaire Vennoten gedaan van € 450 per participatie en drie uitkeringen van € 475 per participatie. 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 werd ultimo 2020 berekend op € 40.395 (ultimo 2019: € 35.116).

Eigendomssituatie

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

Risico's

Aan beleggen zijn per definitie risico's verbonden. Bij beleggen in vastgoed kunnen specifieke risicofactoren een belangrijke rol spelen. Risico's kunnen van invloed zijn op de waarde van de participaties en op de hoogte van de

uitkeringen 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 uitbraak van het coronavirus begin 2020 kwalificeerde in risicoterminen als een "black swan": een risico met een hoge impact en een kleine kans, dat we niet zagen aankomen maar dat de wereld ingrijpend veranderde. Tijdens het opstellen van dit jaarverslag is de wereld in de ban van vervolguitbraken van (al dan niet gemuteerde vormen van) het virus. De komende jaren zullen de blijvende gevolgen hiervan duidelijk worden.

De Beherend Vennoot schat de kans het grootst dat de volgende risico's met veel impact zich zullen voordoen. Naast de beschreven risico's kunnen ook andere risico's van invloed zijn op de waarde van de participaties in het kapitaal van de Vennootschap.

Algemeen marktrisico

Sinds het uitbreken van de coronapandemie begin 2020 escaleren de algemene marktrisico's naar een ongekenne omvang. Ten tijde van het schrijven van dit verslag zit de wereld nog midden in de crisis en is het moeilijk uitspraken te doen over de wereld na corona. De gezondheids crisis heeft in ieder geval enorme invloed op de economische activiteit. De grootste onzekerheden die met de uitbraak samenhangen, zijn het verloop van de coronapandemie zelf, de doorwerking van de contactbeperkingen op de economie, de effectiviteit van het beleid in binnen- en buitenland en de samenwerking tussen landen.

Ernst en omvang van de coronacrisis stellen andere risicovolle ontwikkelingen in de schaduw. 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 handelspolitiek van de VS blijft onvoorspelbaar. Voorlopig is een onordelijke Brexit afgewend, maar bestaat er nog steeds onzekerheid over de handelsrelatie tussen de EU en het Verenigd Koninkrijk.

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 groot 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 klein 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 markthuurprijs

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 Venoot als klein ingeschat.

Financieringsrisico's

Het object in de portefeuille van de Vennootschap is voor een aanzienlijk deel gefinancierd met vreemd vermogen. Als de looptijd van de geldlening eindigt zonder dat (i) de financier een verlengingsvoorstel doet en/of (ii) vervangend vreemd vermogen kan worden aangetrokken, heeft dit tot gevolg dat het onderpand in beginsel zal moeten worden verkocht om de geldlening te kunnen aflossen. Het gedwongen karakter van de verkoop zal bijdragen aan een lage verkoopprijs. Het verlies dat hiermee wordt geleden komt in eerste aanleg voor rekening van de beleggers.

De kans dat geen verlengingsvoorstel wordt ontvangen en/of vervangend vreemd vermogen kan worden aangetrokken wordt door de Beherend Venoot als klein ingeschat.

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 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 Venoot als klein 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 Venoot als klein ingeschat omdat voor de financiering een vaste rente werd overeengekomen en de looptijd van de financiering voorlopig niet eindigt.

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 Venoot als klein ingeschat. De kans dat de schade voortvloeiende uit een dergelijke calamiteit niet gedekt wordt door de verzekeraar, wordt als klein ingeschat.

Beheerrisico

De waarde van de objecten in de portefeuille wordt, 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 Venoot als klein 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 groot.

Internetrisico

De beperkende overheidsmaatregelen die werden uitgevaardigd na de uitbraak van het coronavirus hebben een sterke impuls gegeven aan de groei van internetwinkels. Tegelijkertijd wordt duidelijk dat winkelen als *social event* en als uitje enorm wordt gemist en dat supermarkten en winkels die voedingsmiddelen verkopen door de overheid als essentieel worden bestempeld. De toekomst zal uitwijzen hoe groot het belang van fysieke winkels zal blijven, maar duidelijk is dat het winkellandschap ingrijpend zal veranderen.

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 klein.

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 € 659.187 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 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

Tijdens het opstellen van dit verslag is de wereld in de ban van verschillende vervoluitbraken van het coronavirus en varianten daarvan die besmettelijker zijn en dus mogelijk zelfs leiden tot meer ziekenhuisopnames en overlijdens. Om de uitbraak te beheersen zet de Nederlandse overheid steeds ingrijpender pakketten aan maatregelen in, waaronder enerzijds zelfs lockdowns en een avondklok maar anderzijds ook uitgebreide en voortdurende financiële ondersteuning. De beschikbaarheid van vaccins vormt het begin van een oplossing mits deze effectief en in voldoende hoeveelheden beschikbaar zijn en de toediening aan de bevolking in een voldoende vlot tempo kan plaatsvinden. Op de kortere termijn zal sprake blijven van wisselende omstandigheden en zeer grote onzekerheden waardoor consumenten de hand op de knip houden, wat de omzetten van winkeliers in de regel niet ten goede komt. Voor dagelijkse boodschappen zullen de gevolgen naar verwachting echter beperkt blijven. De Beherend Vennoot verwacht niet dat

de financiële positie van de Vennootschap door de corona-uitbraak in gevaar komt.

Afgezien van de corona-uitbraak zijn de vooruitzichten voor de Vennootschap 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 2021 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, 18 februari 2021

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 2020

BALANS

vóór resultaatbestemming, bedragen in euro's

		<u>31 december 2020</u>	<u>31 december 2019</u>
Activa			
Beleggingen			
Onroerende zaken	1.	6.690.000	6.310.000
		<hr/>	<hr/>
Totaal beleggingen		6.690.000	6.310.000
Vorderingen	2.		
Overige vorderingen en overlopende activa		148	150
		<hr/>	<hr/>
Totaal vorderingen		148	150
Overige activa			
Vlottende activa			
Liquide middelen	3.	287.924	274.196
		<hr/>	<hr/>
Totaal overige activa		287.924	274.196
		<hr/>	<hr/>
Totaal activa		6.978.072	6.584.346
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

BALANS

vóór resultaatbestemming, bedragen in euro's

		<u>31 december 2020</u>	<u>31 december 2019</u>
Passiva			
Eigen vermogen			
Commanditair kapitaal	4.	2.300.000	2.300.000
Herwaarderingsreserve	5.	1.007.350	627.350
Overige reserves	6.	1.148.082	978.749
Cumulatieve uitkeringen	7.	-1.398.259	-1.224.759
Resultaat verslagperiode	8.	659.187	549.333
		<hr/>	<hr/>
Totaal eigen vermogen		3.716.360	3.230.673
Langlopende schulden			
Schulden aan bankiers	9.	2.973.125	3.073.625
		<hr/>	<hr/>
Totaal langlopende schulden		2.973.125	3.073.625
Kortlopende schulden			
Schulden aan bankiers	10.	100.500	100.500
Crediteuren		8.028	907
Belastingen	11.	20.807	20.280
Overige schulden en overlopende passiva	12.	159.252	158.361
		<hr/>	<hr/>
Totaal kortlopende schulden		288.587	280.048
		<hr/>	<hr/>
Totaal passiva		6.978.072	6.584.346
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

WINST-EN-VERLIESREKENING

bedragen in euro's

		<u>2020</u>	<u>2019</u>
Bedrijfsopbrengsten			
Opbrengsten uit beleggingen			
Huuropbrengsten	13.	430.830	419.714
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen			
Mutatie niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen		380.000	280.000
		<u>810.830</u>	<u>699.714</u>
Totaal bedrijfsopbrengsten			
810.830			
699.714			
Bedrijfslasten			
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	14.	—30.366	—27.882
Beheerkosten en rentelasten	15.	—121.277	—122.499
		<u>—151.643</u>	<u>—150.381</u>
Totaal bedrijfslasten			
—151.643			
—150.381			
Resultaat			
659.187			
549.333			

KASSTROOMOVERZICHT

opgesteld volgens de indirecte methode, bedragen in euro's

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten		
Resultaat	659.187	549.333
Mutatie niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	—380.000	—280.000
Mutatie vorderingen	2	0
Mutatie kortlopende schulden	8.539	4.811
	<u>287.728</u>	<u>274.144</u>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Contante uitkeringen	—173.500	—166.600
Aflossing hypothecaire schulden	—100.500	—100.500
	<u>—274.000</u>	<u>—267.100</u>
Mutatie geldmiddelen	<u>13.728</u>	<u>7.044</u>
Geldmiddelen begin verslagperiode	274.196	267.152
Mutatie geldmiddelen	13.728	7.044
Geldmiddelen einde verslagperiode (banktegoeden)	<u>287.924</u>	<u>274.196</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.

Coronavirus

De uitbraak van het coronavirus begin 2020 kwalificeerde in risicotermen als een "black swan": een moeilijk in te schatten risico met een extreem kleine kans maar een catastrofale impact, dat de wereld ingrijpend verandert. Ten tijde van het opstellen van deze jaarrekening is de wereld in de ban van vervolguitbraken van het virus en van varianten daarop. De komende jaren zullen de blijvende gevolgen hiervan duidelijk worden.

Bij de schattingen, beoordelingen en veronderstellingen in de jaarrekening heeft de Beherend Vennoot naar vermogen zoveel mogelijk rekening gehouden met de gevolgen van de corona-uitbraak. Hierbij is de financiële impact beoordeeld zowel op de lange als op de korte termijn. De mogelijke gevolgen van de corona-uitbraak zijn voor de Vennootschap: blijvende leegstand, lage huuropbrengsten en in het verlengde daarvan lage

waarderingen van de vastgoedobjecten. De Beherend Venoot is van mening dat bij het opmaken van deze jaarrekening de continuïteit terecht werd verondersteld.

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 Venoot 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. Indien een taxatie door externe deskundigen beschikbaar is, dan kan de Beherend Venoot hierbij aansluiting zoeken.

De waardebepaling vindt plaats op basis van onderhandse verkoopwaarde ofwel verkoopwaarde in verhuurde staat, gedefinieerd als de prijs die bij onderhandse verkoop bij aanbieder 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

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

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Stand begin verslagperiode	6.310.000	6.030.000
Herwaarderingen	380.000	280.000
Stand einde verslagperiode	<u>6.690.000</u>	<u>6.310.000</u>

De post kan als volgt worden gespecificeerd:

	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
Kostprijs	5.626.345	5.626.345
Aankoopkosten	56.305	56.305
Afschrijving aankoopkosten	-56.305	-56.305
Cumulatieve herwaarderingen	1.063.655	683.655
	<u>6.690.000</u>	<u>6.310.000</u>

De portefeuille dient tot zekerheid voor opgenomen hypothecaire geldleningen.

In opdracht van ABN AMRO Bank N.V. werd de marktwaarde van de belegging door taxateurs van Cushman & Wakefield getaxeerd per peildatum 31 december 2020. De marktwaarde kosten koper werd berekend op € 6.690.000 op basis van de BAR/NAR- en/of DCF-methoden. Bij de taxatie werd gebruikgemaakt van een marktconform nettoaanvangsrendement (5,05%).

2. Vorderingen

De vorderingen hebben alle een kortlopend karakter.

Overige activa

3. Vlottende activa

Liquide middelen

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de Vennootschap.

Op balansdatum waren huren vooruitontvangen terwijl renten en aflossingen op de geldleningen en omzetbelasting over de achterliggende periode kort na balansdatum moesten worden betaald. Gecorrigeerd voor kortlopende vorderingen en schulden beliep de liquiditeitsruimte op balansdatum ongeveer € 75.000 (ultimo 2019: € 69.500).

Passiva

Eigen vermogen

4. Commanditair kapitaal

	<u>2020</u>	<u>2019</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>

Ultimo verslagperiode bestond de inleg van de Commanditaire Vennoten 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>2020</u>	<u>2019</u>
Stand begin verslagperiode	627.350	347.350
Mutatie herwaarderingsreserve ten laste van overige reserves (herwaardering)	<u>380.000</u>	<u>280.000</u>
Stand einde verslagperiode	<u>1.007.350</u>	<u>627.350</u>

6. Overige reserves

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Stand begin verslagperiode	978.749	557.542
Resultaatbestemming voorafgaande verslagperiode	549.333	701.207
Mutatie herwaarderingsreserve ten laste van overige reserves	<u>-380.000</u>	<u>-280.000</u>
Stand einde verslagperiode	<u>1.148.082</u>	<u>978.749</u>

7. Cumulatieve uitkeringen

Gedurende de verslagperiode zijn de volgende uitkeringen verricht:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Stand begin verslagperiode	-1.224.759	-1.058.159
Uitkeringen aan Commanditaire Vennoten	-172.500	-165.600
Uitkeringen aan Beherend Vennoot	<u>-1.000</u>	<u>-1.000</u>
Stand einde verslagperiode	<u>-1.398.259</u>	<u>-1.224.759</u>

De post cumulatieve uitkeringen is als volgt samengesteld:

	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
Cumulatieve uitkeringen aan Commanditaire Vennoten	-1.389.509	-1.217.009
Cumulatieve uitkeringen aan Beherend Vennoot	<u>-8.750</u>	<u>-7.750</u>
	<u>-1.398.259</u>	<u>-1.224.759</u>

8. Resultaat verslagperiode

Over de verslagperiode heeft de Vennootschap een resultaat van € 659.187 behaald.

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

- het resultaat over de verslagperiode ter grootte van € 659.187 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 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 26 maart 2020:

- het resultaat over de voorafgaande 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 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	627.350	978.749	-1.224.759	549.333	3.230.673
Resultaatbestemming voorafgaande verslagperiode	0	0	549.333	0	-549.333	0
Mutatie herwaarderingsreserve ten laste van overige reserves	0	380.000	-380.000	0	0	0
Uitkeringen verslagperiode	0	0	0	-173.500	0	-173.500
Resultaat verslagperiode	0	0	0	0	659.187	659.187
Stand einde verslagperiode	2.300.000	1.007.350	1.148.082	-1.398.259	659.187	3.716.360

Langlopende schulden

9. Schulden aan bankiers

Door ABN AMRO Bank N.V. wordt sinds 1 januari 2018 een hypothecaire geldlening verstrekt met een initiële hoofdsom van € 3.350.000, op balansdatum pro resto € 3.073.625, een looptijd tot 1 januari 2023, een aflossingsverplichting van € 25.125 per kwartaal 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.). 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 vorderingen en rechten uit de huurovereenkomsten.

Het verloop van de hypothecaire geldleningen was als volgt:

	2020	2019
Stand hypothecaire geldleningen begin verslagperiode	3.174.125	3.274.625
Af: reguliere aflossingen ABN AMRO Bank	-100.500	-100.500
Stand hypothecaire geldleningen einde verslagperiode	3.073.625	3.174.125
Aflossingsverplichting hypothecaire geldleningen	-100.500	-100.500
Langlopend deel van de hypothecaire geldleningen	2.973.125	3.073.625

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:

	31-12-2020	31-12-2019
Vooruitontvangen huren	131.772	130.326
Nog te betalen rentekosten	20.030	20.685
Nog te ontvangen facturen	7.450	7.350
	159.252	158.361

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 € 113.271 (ultimo 2019: € 66.489).

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>2020</u>		<u>2019</u>	
Theoretische brutohuuropbrengst	430.830	100%	419.714	100%
Af: financiële leegstand	0	0%	0	0%
Totaal huuropbrengsten	430.830	100%	419.714	100%

De financiële bezettingsgraad over 2020 beliep 100% (2019: 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 2020:

2021	431.000
2022	431.000
2023	431.000
2024	431.000
2025 e.v.	898.000
Totaal	<u>2.622.000</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>2020</u>	<u>2019</u>
Onroerendezaakbelastingen	—19.060	—18.241
VvE bijdrage	—4.976	—3.937
Overige heffingen en belastingen	—2.669	—2.534
Verzekeringen (opstal en aansprakelijkheid)	—2.410	—1.920
Taxatiekosten	—1.250	—1.250
	<u>—30.366</u>	<u>—27.882</u>

15. Beheerkosten en rentelasten

De beheerkosten en rentelasten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Saldo rentelasten	—80.809	—83.184
Vergoeding Beheerder	—30.487	—29.404
Vergoeding Bewaarder	—2.000	—2.000
Overige bedrijfskosten	—7.981	—7.911
	<u>—121.277</u>	<u>—122.499</u>

Saldo rentelasten

Het saldo rentelasten kan als volgt worden gespecificeerd:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Rente hypothecaire geldleningen	—80.657	—83.033
Saldo overige financiële baten en lasten	—152	—151
	<u>—80.809</u>	<u>—83.184</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>2020</u>	<u>2019</u>
Kosten accountantscontrole	—5.800	—5.700
Bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering	—1.781	—1.811
Belastingadvieskosten	—400	—400
	<u>—7.981</u>	<u>—7.911</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, 18 februari 2021

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 € 659.187 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 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 26 maart 2020:

- het resultaat over de voorafgaande 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 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 2020

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2020 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 2020 en van het resultaat over 2020 in overeenstemming met de financiële grondslagen van Titel 9 Boek 2 BW.

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2020;
2. de winst-en-verliesrekening over 2020;
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; en
- alle informatie bevat die op grond van Titel 9 Boek 2 BW is vereist.

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 vennoten 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, 18 februari 2021

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.

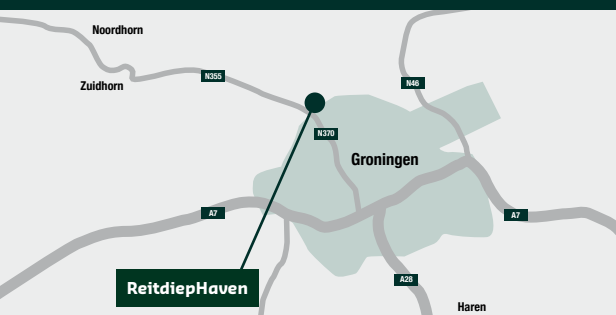
Renpart Retail XII Bewaar B.V. (hierna: de Bewaarder) houdt de juridische eigendom van het appartementsrecht omvattende een supermarkt, gelegen aan de ReitdiepHaven in de gemeente Groningen.

Aan de hypothecaire financier werd een eerste recht van hypotheek op de onroerende zaken en een eerste recht van pand op de vorderingen en rechten uit de huurovereenkomsten verleend 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 effecten van de corona-uitbraak op de ontwikkelingen in de retailmarkt. Bovendien heeft de directie van de Bewaarder 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, 18 februari 2021

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