

Renpart Retail XI C.V.

Jaarverslag 2011/2012



Renpart Retail XI C.V.

Het vermogen om te renderen

Renpart Retail XI C.V.

Jaarverslag 2011 / 2012

PROFIEL

Renpart Group of Companies is een vermogensbeheerorganisatie die belegt in vastgoed. De groep beheerde eind 2012 vijf vastgoedfondsen met gezamenlijk 78 panden in eigendom met een totale waarde van circa € 197 miljoen. De panden omvatten in totaal 85.912 m² kantoorruimte, 42.122 m² bedrijfsruimte, 26.504 m² winkelruimte en 405 m² woonruimte; er waren 177 huurders. De financiële bezettingsgraad over 2012 beliep 83,6%. De vastgoedfondsen hadden eind 2012 een totaal aan activa van circa € 202 miljoen. Het totaal eigen vermogen van de fondsen beliep circa € 59 miljoen en werd verstrekt door circa 1.360 beleggers.

Renpart Retail XI C.V. is een besloten fonds met beperkte looptijd. Het fonds werd medio 2011 geïnitieerd en heeft een verwachte looptijd van circa tien jaar. Conform haar doelstelling heeft de Vennootschap in september 2011 een viertal winkels te Papendrecht aangekocht. De boekwaarde van het object bedroeg per 31 december 2012 € 5,2 miljoen. De financiële bezettingsgraad over 2012 beliep 100%. Het fonds had eind 2012 een totaal aan activa van € 5,5 miljoen. Het eigen vermogen van de Vennootschap beliep € 2,4 miljoen en werd verstrekt door 32 Commanditaire Vennoten.

Aan Renpart Retail XI C.V. zijn gelieerd:

- Renpart Vastgoed Management B.V. als beheerder;
- Renpart Retail XI Beheer B.V. als beherend vennoot; en
- Stichting Bewaarder Renpart Vastgoed als bewaarder.

Tussen bovengenoemde partijen werd op 16 augustus 2011 een onderhandse samenwerkingsovereenkomst aangegaan. Hierin werden afspraken vastgelegd aangaande de samenwerking tussen partijen bij de administratie, het beheer, de bewaring en het management van Renpart Retail XI C.V. en haar activa.

De Vennootschap kwalificeert als een besloten commanditaire vennootschap op grond van het feit dat de vennoten gedurende de looptijd van de C.V. de door hen gehouden participaties, buiten het geval van vererving of legaat, niet kunnen vervreemden anders dan na voorafgaande toestemming van alle Commanditaire Vennoten en de Beherend Vennoot. De besloten commanditaire vennootschap wordt fiscaal als transparant aangemerkt en is derhalve niet belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting. Belastingheffing over de resultaten van de commanditaire vennootschap vindt derhalve 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 2:65 lid 1 van de Wet op het financiële 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 het aanbieden van de participaties was de Beherend Vennoot niet vergunning- noch prospectusplichtig ingevolge artikel 4 lid 1 sub a van de Vrijstellingsregeling Wft, aangezien de participaties slechts konden worden verworven met een tegenwaarde van ten minste € 50.000. Per 1 januari 2012 is de vrijstellingsgrens verhoogd naar € 100.000. Deze wijziging heeft geen gevolgen voor de Vennootschap daar deze grens alleen geldt voor het aanbieden van nieuwe deelnemingsrechten. Noch de Beherend Vennoot noch de Bewaarder noch de Vennootschap zelf staan onder toezicht van de AFM of DNB.

INHOUDSOPGAVE

Profiel	2
Inhoudsopgave	3
Kerncijfers	4
Verslag van de Beherend Vennoot	5
Jaarrekening 2011 / 2012	
Balans	11
Winst-en-verliesrekening	14
Kasstroomoverzicht	15
Toelichting algemeen	16
Toelichting op de balans	18
Toelichting op de winst-en-verliesrekening	21
Overige gegevens	
Regeling inzake de bestemming van het resultaat	25
Voorstel tot bestemming van het resultaat	25
Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	26
Verslag van het Bestuur van Stichting Bewaarder Renpart Vastgoed	27

KERNCIJFERS

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

2012*

Balans

Beleggingen.....	5.200
Vorderingen.....	8
Overige activa.....	310
Totaal activa	5.518

Eigen vermogen.....	2.368
Langlopende schulden.....	3.100
Kortlopende schulden.....	50
Totaal passiva	5.518

Winst-en-verliesrekening

Opbrengsten uit beleggingen.....	492
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen.....	—9
Operationele bedrijfslasten.....	—227
Amortisatie.....	—54
Resultaat	202

Operationeel resultaat.....	265
-----------------------------	-----

Uitgekeerd.....	184
-----------------	-----

Overige gegevens

Aantal geplaatste participaties ultimo verslagperiode.....	94
---	----

Rekenkundige intrinsieke waarde per participatie (in euro) ultimo verslagperiode.....	25.190
--	--------

Resultaat per participatie (in euro).....	2.149
---	-------

Operationeel resultaat per participatie (in euro).....	2.822
---	-------

Uitkering per participatie (in euro) gemiddeld.....	2.122
--	-------

*) De kerncijfers zien op het verlengde boekjaar dat liep van 16 augustus 2011 tot en met 31 december 2012

VERSLAG VAN DE BEHEREND VENNOOT

Geachte participant,

Hierbij bieden wij u het verslag aan over het verlengde eerste boekjaar dat liep vanaf de oprichtingsdatum, 16 augustus 2011, tot en met 31 december 2012. Op 16 augustus 2011 werd de Vennootschap aangegaan. Op 1 september en 3 oktober 2011 zijn in totaal 32 vennoten tot de Vennootschap toegetreden.

De Vennootschap werd aangegaan met als doel, door middel van de aankoop, exploitatie en vervreemding van een viertal nieuw ontwikkelde winkels te Papendrecht, een aantrekkelijk rendement voor de Commanditaire Vennoten te realiseren.

De winkels te Papendrecht werden op 1 september 2011 verworven tegen een koopprijs van € 5.150.000 kosten koper.

Hoewel de economische situatie in het boekjaar te wensen overliet, zijn de resultaten van de Vennootschap naar tevredenheid en beter dan geprognosticeerd. Het operationele resultaat van de Vennootschap is over het boekjaar uitgekomen op circa € 265.000 terwijl € 235.000 werd geprognosticeerd. De positieve afwijking ten opzichte van de prognose werd met name veroorzaakt door lager dan verwachte rentelasten. Ook voor de komende jaren mag worden verwacht dat de rentelasten lager zullen uitkomen dan geprognosticeerd.

Renpart Vastgoed Management B.V. is de Beheerder van de Vennootschap. Binnen Renpart Vastgoed Management heeft eind 2012 een herschikking van het bestuur plaatsgevonden. De heer J.A. Jonker trad terug en in zijn plaats zullen, na afronding van het AFM toetsingstraject, waarbij getoetst werd op betrouwbaarheid en geschiktheid, mevrouw A.W.J. Kempers en de heer M. Debets per 1 maart 2013 tot de directie toetreden. Beiden komen uit de eigen gelederen van de Renpart-organisatie.

Marktontwikkelingen

(Bron: Rapport DNB 'Economische Ontwikkelingen en vooruitzichten' december 2012, Rapport DTZ Zadelhoff 'Waar vraag en aanbod elkaar vinden' januari 2013 en Rapport Locatus 'Retail Facts 2012')

De Nederlandse economie

Voor de tweede keer in vier jaar bevindt de Nederlandse economie zich in een conjuncturele neergang. De krimp van het bruto binnenlands product zal naar schatting over 2012 uitkomen op ongeveer 1%. De verwachting is dat de economie in de tweede helft van 2013 weer geleidelijk zal aantrekken; niettemin zal de groei over het hele jaar naar verwachting negatief zijn. De matige economische omstandigheden worden grotendeels veroorzaakt door tegenvallende ontwikkelingen van de internationale economie. Daarnaast blijven gezinnen en bedrijven zeer terughoudend met hun bestedingen. Voor 2014 is de verwachting dat de Nederlandse

economie zal kunnen profiteren van een verbetering van de wereldhandel. Er wordt voor dat jaar een groei van het bruto binnenlands product geraamd van 1%. Indien een structurele oplossing van de Europese schuldencrisis wordt gevonden en het vertrouwen in het gehele eurogebied herstelt, zal dit een positief effect hebben op de open Nederlandse economie. Als deze situatie zich voordoet, kan dat leiden tot beter dan voornoemde groeicijfers. Met betrekking tot het herstel van vertrouwen in het eurogebied blijft de hoge werkloosheid in met name de Zuid-Europese landen echter een belangrijk punt van zorg.

De winkelmarkt

De winkelmarkt heeft te maken met dalende consumentenbestedingen door de opkomst van internet, de stand van zaken van de economie en het dalende consumentenvertrouwen. Met name de non-food sector wordt getroffen. Dit heeft inmiddels onder andere geresulteerd in winkelsluitingen en faillissementen van diverse gerenommeerde ketens. De leegstand in de Nederlandse winkelmarkt is in 2012 opgelopen tot circa 6,3% van het aantal verkooppunten. Voorzien wordt dat deze leegstand de komende jaren verder zal oplopen. De consumentenbehoefte die resteert is grofweg te verdelen in dagelijkse boodschappen en winkelen voor plezier. Consumenten kunnen voor dagelijkse boodschappen kiezen uit veel alternatieven. De winkel die het meeste gemak biedt, bindt de consument. Winkelen voor het plezier kan niet overal. De consument zoekt winkelgebieden met beleving. Dit vraagt om ondernemerschap bij winkeliers en om flexibiliteit bij eigenaren van winkelvastgoed. Omdat de veranderde economische omstandigheden ertoe kunnen leiden dat huurprijzen niet meer in verhouding staan tot de omzet is steeds vaker sprake van al dan niet gedeeltelijk op omzet gebaseerde huurcontracten. De perspectieven voor winkelcentra die goed inspelen op het gemak van de consument en voor de solitaire winkels op goede locaties, zijn nog steeds goed te noemen.

Portefeuille

De portefeuille bestaat uit een viertal winkelruimten in het nieuw gerealiseerde centrumgebied van Papendrecht welke onderdeel uitmaken van het winkelcentrum De Meent. Dit nieuw gerealiseerde winkelcentrum omvat 20.000 m² winkelopervlakte verdeeld over twee niveaus en een ondergrondse parkeergarage met meer dan 450 parkeerplaatsen.

De vier winkels die door de Vennootschap zijn aangekocht zijn verhuurd aan de (winkel)ketens Action, Bristol, Charles Vögele en Clubkappers. De winkels zien er alle netjes en verzorgd uit. Charles Vögele heeft aangegeven dat de klanten de weg nog beter dienen te vinden naar de nieuwe vestiging. Het

komende jaar zal moeten blijken of dit slechts een opstartprobleem was van het nieuwe winkelgebied.

De filiaalmanager van de Bristol heeft aangegeven tevreden te zijn. Dit ondanks het feit dat diverse grote discounters in de mode en schoenen een zwaar jaar achter de rug hebben. In sommige gevallen leidde dit zelfs tot een faillissement (Schoenenreus, Henk ten Hoor en Piet Kerkhof). Van dergelijke problemen lijkt de vestiging in Papendrecht in ieder geval geen last te hebben.

Ook bij de Action is men positief gestemd. De keten doet het sowieso door het hele land erg goed. Het aanbod van goedkope producten lijkt goed aan te sluiten bij de huidige tijdsgeest. De bedrijfsleider gaf, los van de landelijke positieve trend, ook aan tevreden te zijn over de ontwikkelingen in Papendrecht.

De kappershandel heeft relatief kort na de aankoop een nieuwe eigenaar gekregen. De winkel maakt nu onderdeel uit van de relatief jonge en ambitieuze keten Clupkappers. Op korte termijn zal een gesprek plaatsvinden met de nieuwe eigenaar over de ontwikkelingen sinds de overname.

Technisch gezien hebben zich geen noemenswaardige problemen voorgedaan.

Waardering van de portefeuille

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 aanbieding 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, notaris-kosten, 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.

Eind 2012 heeft een update plaatsgevonden van de taxatie die ten tijde van de aankoop van het object werd uitgevoerd. De waarde van de belegging zoals opgenomen in dit verslag werd hierop gebaseerd.

Financiering en rentebeleid

Op 16 augustus, 1 september en op 3 oktober 2011 zijn 32 Commanditaire Vennoten tot de Vennootschap toegetreden. Het ingebrachte commanditair kapitaal bedroeg eind verslagperiode € 2.350.000 en bestaat uit 94 participaties van initieel € 25.000.

De winkels te Papendrecht zijn gefinancierd door FGH Bank N.V. De financiering bedraagt in totaal € 3.100.000 en is gesplitst in twee delen. Voor deze splitsing werd gekozen om met een deel van de financiering (€ 1.100.000) te kunnen profiteren van de lage, variabele marktrente. Voor dit deel van de financiering werd een variabele renteafspraak en een looptijd van drie jaar (einddatum 31 augustus 2014) overeengekomen. De variabele rente is gebaseerd op het driemaands Euribortarief met een opslag van 185 basispunten. Voor het restant van de financiering (€ 2.000.000) is gekozen voor een lening met een renteafspraak en een looptijd van circa vijf jaar (einddatum 31 augustus 2016). Voor dit deel van de financiering is de rente gefixeerd op 4,29% op jaarbasis.

Omdat op het moment van aankoop van de winkels nog niet het gehele commanditair kapitaal bijeengebracht was, hetgeen ten tijde van het aanvragen van de financiering reeds werd voorzien, werd door de bank een tijdelijke overbruggingsfinanciering van € 1.000.000 verstrekt. Deze overbruggingslening werd geheel afgelost met het commanditair kapitaal dat werd bijeengebracht door de Commanditaire Vennoten die op 3 oktober 2011 zijn toegetreden tot de Vennootschap.

De winkels kwalificeerden ten tijde van de aankoop als nieuw vervaardigd onroerend goed zodat de levering belast was met omzetbelasting en niet met overdrachtsbelasting. Door de Rabobank werd een tijdelijke kredietfaciliteit beschikbaar gesteld van € 980.000 om de omzetbelasting te kunnen voorfinancieren. Medio november 2011 werd de omzetbelasting van de Belastingdienst terugontvangen en werd de kredietfaciliteit ingeperkt.

De leningen zijn aflossingsvrij. Met de bank werden geen afspraken gemaakt over het eventueel tussentijds herzien van dit aflossingsvrije karakter. De loan-to-value ratio bedraagt circa 60% (ten opzichte van de boekwaarde).

De rentelasten over de verslagperiode zijn uitgekomen op circa 3,9% op jaarbasis over het huidige obligo terwijl in de prognose werd gerekend met een gemiddelde rekenrente over de looptijd van het fonds van 4,7%. De lagere rentelasten hebben te maken met het lager dan verwachte Euribortarief waarvan tot op heden sprake is. De vaste rekenrente in de prognose bedroeg 4,75% op jaarbasis terwijl deze uiteindelijk werd gefixeerd op 4,29%. In de rentelasten over de verlengde verslagperiode zijn ook de rentelasten voor de inmiddels afgeloste overbruggingsfinanciering begrepen.

In hoeverre de werkelijke rentelasten in de toekomst boven of onder de prognose zullen uitkomen, zal afhangen van de ontwikkeling van het Euribortarief. Vooralsnog wordt geen sterke stijging voorzien.

Winst-en-verliesrekening

Het resultaat over de verslagperiode is uitgekomen op € 202.023 positief. Het operationele resultaat

beliep € 265.229 positief. Zowel de prognose als de realisatie zien op het verlengde eerste boekjaar dat liep van 16 augustus 2011 tot met 31 december 2012.

	Prognose	Realisatie	Vershil
Direct rendement			
Opbrengsten uit beleggingen	487	492	5
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	—22	—20	2
Beheervergoeding	—34	—34	0
Overige kosten	—15	—10	5
Rentelasten	—181	—163	18
Operationeel resultaat	235	265	30
Amortisatie immateriële vaste activa	—59	—54	5
Indirect rendement			
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	—16	—9	7
Resultaat	160	202	42

Verklaring van verschillen:

- De opbrengsten uit beleggingen zijn iets hoger dan geprognosticeerd in verband met indexering.
- In de overige kosten zijn onder andere de kosten voor de Stichting Bewaarder Renpart Vastgoed begrepen. De vergoeding voor deze stichting bedraagt in het eerste jaar € 7.000 en daarna jaarlijks € 2.000. De meerkosten van het eerste jaar zijn in verband met de aard van deze kosten verwerkt als initiële kosten en niet als exploitatiekosten.
- De rentelasten zijn lager dan geprognosticeerd omdat in het boekjaar zowel de vaste als de variabele rente lager waren dan de gehanteerde rekenrente in de prognose.
- De initiële fondskosten werden geprognosticeerd op circa € 222.000. In werkelijkheid zijn deze kosten uitgekomen op circa € 214.000. Deze kosten worden afgeschreven over een periode van vijf jaar.
- In de niet-gerealiseerde waardeverandering van beleggingen zijn zowel afschrijvingen van aankoopkosten als herwaarderingen van het object begrepen. De aankoopkosten werden geprognosticeerd op circa € 62.000. In werkelijkheid

zijn deze kosten uitgekomen op circa € 60.000. In de prognose werden deze kosten afgeschreven over een periode van vijf jaar. In werkelijkheid zijn deze kosten ineens geheel in het eerste jaar afgeschreven. De huidige waardering van de objecten ligt € 50.000 boven de waarde bij aankoop zodat de niet-gerealiseerde waardeverandering per saldo slechts circa € 9.000 bedraagt. In de prognose werd voor het eerste boekjaar geen rekening gehouden met een herwaardering van het object.

Uitkeringen

Uitkeringen vinden plaats medio ieder kwartaal en hebben betrekking op het voorafgaande kwartaal.

Gedurende de verslagperiode werden voor het eerst in november 2011, vijf kwartaaluitkeringen gedaan. De Commanditaire Vennoten die begin september 2011 zijn toegetreden hebben over het derde kwartaal 2011 een uitkering van € 155 per participatie ontvangen. De Commanditaire Vennoten die begin oktober 2011 zijn toegetreden hebben voor het eerst een uitkering van € 465 per participatie over het vierde kwartaal 2011 in februari 2012 ontvangen. De uitkeringen zijn derhalve naar rato van het

moment van deelname ontvangen. Vanaf het tweede kwartaal 2012 hebben alle Commanditaire Vennoten de volledige uitkering van € 465 per participatie per kwartaal ontvangen. In totaal werd gedurende de verslagperiode een bedrag van € 184.138 uitgekeerd. Hiervan werd € 1.083 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 2012 wordt berekend op € 25.190.

Risico's

Aan beleggen zijn per definitie risico's verbonden. Bij beleggen in vastgoed kunnen specifieke risicofactoren een belangrijke rol spelen. Risico's kunnen van invloed zijn op de waarde van de participaties en op de hoogte van de uitkering waarop deze stukken recht geven. De Beherend Vennoot schat de kans het grootst dat de volgende risico's met veel impact zich voordoen.

Negatieve marktontwikkelingen

De Nederlandse economie bevindt zich als gevolg van (internationale) financiële en economische crises al enkele jaren in een onzekere situatie. Voortdurende moeilijke marktomstandigheden zullen resulteren in een verslechtering van de resultaten of zelfs het verdwijnen van diverse winkel(keten)s: de (potentiële) huurders van de Vennootschap. De mogelijke gevolgen voor de Vennootschap zijn toenemende leegstand, lagere huuropbrengsten en in het verlengde daarvan lagere waarderingen van objecten. Lagere huuropbrengsten hebben een lager direct rendement voor de beleggers tot gevolg. Waardedalingen van objecten kunnen ertoe leiden dat de door beleggers ingelegde gelden niet (volledig) kunnen worden terugbetaald.

De kans dat de negatieve marktontwikkelingen voorlopig voortduren, wordt door de Beherend Vennoot als groot ingeschat.

Financieringsrisico's

De objecten in de portefeuille van de Vennootschap zijn voor een deel gefinancierd met vreemd vermogen. Wanneer sprake is van waardedaling van het vastgoed, komt deze waardedaling geheel ten laste van het ingebrachte commanditair kapitaal. De bankfinanciering blijft in dergelijke situaties immers gelijk. Omdat het deel van de portefeuille dat met vreemd vermogen is gefinancierd, groter is dan het deel dat met commanditair kapitaal is gefinancierd, zal de procentuele afname van het commanditair kapitaal groter zijn dan de procentuele waardedaling van het vastgoed. Overigens heeft een eventue-

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

Omdat een aanzienlijk deel van de portefeuille is gefinancierd met vreemd vermogen, hebben de kosten die aan deze financiering verbonden zijn een grote invloed op het resultaat van de Vennootschap. Hoger dan verwachte rentelasten zullen een negatieve invloed hebben op het rendement voor de beleggers. De kans op een stijging van de rentelasten voor de Vennootschap wordt door de Beherend Vennoot als aanzienlijk ingeschat. De impact hiervan zal op korte termijn echter beperkt zijn omdat voor de financieringen grotendeels vaste renten werden overeengekomen.

Calamiteiten (schade en gebreken)

Er zijn calamiteiten denkbaar zoals brandschade, wateroverlast en schade als gevolg van aanslagen. Wanneer sprake is van een calamiteit met schade als gevolg en een verzekeraar gaat onverhoopt niet over tot (volledige) vergoeding van de schade, kan dit aanzienlijke kosten voor de Vennootschap met zich meebrengen. Dergelijke kosten zullen een negatief effect hebben op het rendement voor de beleggers. De kans dat zich een calamiteit voordoet, wordt door de Beherend Vennoot als beperkt ingeschat. De kans dat de schade voortvloeiende uit een dergelijke calamiteit niet gedekt wordt door de verzekeraar, wordt als klein ingeschat.

Beheerisico

De waarde van de objecten in de portefeuille wordt, naast de marktomstandigheden, beïnvloed door de staat van onderhoud. Het zou kunnen voorkomen dat de Vennootschap bepaalde urgente of essentiële onderhoudswerkzaamheden niet tijdig signaleert en/of uitvoert. Ook zou het kunnen voorkomen dat noodzakelijke werkzaamheden niet kunnen worden uitgevoerd omdat hiervoor onvoldoende financiële middelen beschikbaar zijn. Beide situaties kunnen schade berokkenen aan het object en/of aan de huurdersrelatie. Dit kan zich vertalen in huurdering en/of waardedaling van het object hetgeen een negatief gevolg heeft voor het rendement voor beleggers. De kans dat een van voornoemde situaties zich binnen de portefeuille van de Vennootschap voordoet, wordt als beperkt ingeschat.

Wetgevingsrisico

Het is niet ondenkbaar dat de overheid wetgeving invoert die van invloed is op de waarde van het vastgoed in de portefeuille. Gedacht kan worden aan leegstandsheffingen en/of verplichte deelname aan bijvoorbeeld herontwikkeling of sloop van leegstaande objecten. Dergelijke maatregelen zullen naar verwachting een negatief effect hebben op het rendement van de Vennootschap. De Beherend Vennoot schat de kans op invoering van rendementsdrukkende overheidsmaatregelen als gemiddeld in.

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

Fiscale positie

Renpart Retail XI 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 op de Inkomstenbelasting 2001. De Vennootschap is zodoende niet zelfstandig belastingplichtig voor de heffing van inkomstenbelasting of vennootschapsbelasting.

Voorstel tot bestemming van het resultaat

Gedurende de verslagperiode werden een kwartaaluitkering van € 155 en vier reguliere kwartaaluitkeringen van € 465 per participatie aan de Commanditaire Vennoten gedaan. Daarnaast werden aan de Beheerder een uitkering van € 83 en vier reguliere kwartaaluitkeringen gedaan van ieder € 250. In totaal werd een bedrag van € 184.138 uitgekeerd.

De Beherend Vennoot stelt voor:

- het resultaat over de verslagperiode ter grootte van € 202.023 ten gunste te brengen van de overige reserves;
- aan de Commanditaire Vennoten een totaalbedrag ter grootte van € 183.055 uit te keren ten laste van de overige reserves onder verrekening met de reeds uitgekeerde voorlopige uitkeringen (€ 183.055), zodat per saldo geen aanvullende uitkering zal worden gedaan;
- aan de Beherend Vennoot een totaalbedrag ter grootte van € 1.083 uit te keren ten laste van de overige reserves onder verrekening met de reeds uitgekeerde voorlopige uitkeringen (€ 1.083), zodat per saldo geen aanvullende uitkering zal worden gedaan.

Nieuwe wetgeving

In het ontstaan van de kredietcrisis van 2008 heeft de Europese Commissie aanleiding gezien om een richtlijn te ontwerpen die er op zag alle niet-aandelenbeleggingsfondsen te reguleren en onder toezicht te brengen, de zogenaamde Alternative Investment Fund Managers Directive (AIFMD). De richtlijn werd in 2011 aangenomen en krijgt werking op 22 juli 2013. Kort voor het jaareinde van 2012 kwam de Europese verordening beschikbaar en thans wordt nog gewacht op interpretaties door Esma, het overkoepelende orgaan van Europese financiële toezichthouders. Invoering van deze wet- en regelgeving heeft in de vastgoedbeleggingssector voornamelijk gevolgen door de invoering van een onafhankelijke bewaarder bij alle beleggingsinstellingen (depository), die verregaande verantwoordelijkheden krijgt op het gebied van controle van alle kasstromen van de instellingen. Als belangrijkste gevolg van de nieuwe wet- en regelgeving kan worden voorzien, dat de administratieve organisatie van de Vennootschap moet worden aangepast en dat met de in- en uitvoering van de AIFMD aanzienlijke kosten zullen zijn gemoeid. De Beherend Vennoot is in overleg met diverse partijen om de impact te onderzoeken.

Vooruitzichten

Zoals beschreven in de paragraaf Portefeuille zijn voor het komende jaar zowel wat betreft de huur-opbrengsten als uit hoofde van onderhoudstechnische zaken geen bijzonderheden te verwachten. De rentelasten zullen naar verwachting in 2013, evenals in het afgelopen boekjaar, lager uitkomen dan geprognosticeerd. Er mag dan ook worden verwacht dat het resultaat en daarmee de uitkeringen aan Commanditaire Vennoten in het komende boekjaar in lijn zullen zijn met de prognose.

Den Haag, 25 februari 2013

De Beherend Vennoot:
Renpart Retail XI Beheer B.V.
namens deze:
Renpart Vastgoed Management B.V.
namens deze:
w.g. H.O.M. de Wolf

JAARREKENING 2011 / 2012

BALANS

vóór resultaatbestemming, bedragen in euro

31 december 2012

Activa

Beleggingen

Onroerende zaken	1.	5.200.000
Totaal beleggingen		5.200.000

Vorderingen

Overige vorderingen en overlopende activa	2.	8.253
Totaal vorderingen		8.253

Overige activa

Vaste activa

Immateriële vaste activa

Kosten van oprichting en van uitgifte van participaties	3.	160.866
---	----	---------

Plottende activa

Liquide middelen	4.	148.580
Totaal overige activa		309.446

Totaal activa		5.517.699
----------------------	--	------------------

BALANS

vóór resultaatbestemming, bedragen in euro

31 december 2012

Passiva

Eigen vermogen

Commanditair kapitaal	5.	2.350.000
Wettelijke reserve	6.	160.866
Overige reserves	7.	—160.866
Cumulatieve uitkeringen	8.	—184.138
Niet-verdeelde resultaten		202.023
Totaal eigen vermogen		2.367.885

Langlopende schulden

Schulden aan bankiers	9.	3.100.000
Totaal langlopende schulden		3.100.000

Kortlopende schulden

Crediteuren		623
Belastingen	10.	14.854
Overige schulden en overlopende passiva	11.	34.337
Totaal kortlopende schulden		49.814

Totaal passiva		5.517.699
-----------------------	--	------------------

WINST-EN-VERLIESREKENING

bedragen in euro

Periode van 16 augustus 2011
tot en met 31 december 2012

Bedrijfsopbrengsten

Opbrengsten uit beleggingen

Huuropbrengsten 12. 492.221

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen
van beleggingen

Mutatie niet-gerealiseerde
waardeveranderingen van beleggingen 13. -9.584

Som der bedrijfsopbrengsten **482.637**

Bedrijfslasten

Lasten in verband met het beheer van
beleggingen 14. -20.054

Beheerkosten en rentelasten 15. -206.938

Amortisatie immateriële vaste activa -53.622

Som der bedrijfslasten **-280.614**

Resultaat **202.023**

KASSTROOMOVERZICHT

opgesteld volgens de indirecte methode, bedragen in euro

Periode van 16 augustus 2011
tot en met 31 december 2012

Kasstroom uit beleggingsactiviteiten

Resultaat	202.023
Aankopen onroerende zaken	—5.209.584
Mutatie niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	9.584
Investering in immateriële vaste activa	—214.488
Amortisatie van immateriële vaste activa	53.622
Mutatie vorderingen	—8.253
Mutatie kortlopende schulden	49.814
	<hr/>
	—5.117.282

Kasstroom uit financieringsactiviteiten

Stortingen commanditair kapitaal	2.350.000
Contante uitkeringen	—184.138
Opname hypothecaire schulden	3.100.000
	<hr/>
	5.265.862

Mutatie geldmiddelen	148.580
-----------------------------------	----------------

Geldmiddelen begin verslagperiode	0
Mutatie geldmiddelen	148.580
Geldmiddelen einde verslagperiode	148.580

TOELICHTING ALGEMEEN

Grondslagen algemeen

Renpart Retail XI 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 statutaire doelomschrijving van de Vennootschap luidt als volgt: De Vennootschap heeft ten doel:

- het behalen van winst door het beleggen van (haar) vermogen, teneinde de vennoten in de opbrengst te doen delen en zodanig dat de risico's daarvan worden gespreid, door dit vermogen aan te wenden voor de verwerving van (register)goederen;
- het in het verband met het vorenstaande, verwerven, zo nodig (doen) renoveren, (doen) beheeren, (doen) exploiteren en vervreemden van voren genoemde (register)goederen;
- het aangaan van geldleningen (al dan niet in rekening-courant), het bezwaren met hypotheek van vorenbedoelde (register)goederen, dan wel het als hoofdelijk schuldenaar toetreden tot reeds bestaande hypothecaire geldleningen betreffende vorenbedoelde registergoederen;
- en al hetgeen met dit doen verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn, alles in de ruimste zin van het woord.

Renpart Retail XI Beheer B.V. oefent als Beherend Vennoot beleidsbepalende invloed uit in de Vennootschap en is daarom te beschouwen als een verbonden partij in de zin van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving.

De jaarrekening is opgesteld volgens de grondslagen voor financiële verslaggeving van Titel 9 Boek 2 BW. De Vennootschap is op 16 augustus 2011 opgericht. In de CV-overeenkomst werd bepaald dat het eerste boekjaar een verlengd boekjaar betreft.

Alle bedragen in dit jaarverslag luiden in euro. Alle bedragen zijn afgerond op hele euro, wat kan leiden tot geringe afrondingsverschillen.

Voor zover niet anders vermeld, zijn activa en passiva gewaardeerd tegen nominale waarden.

Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben. Winsten worden slechts opgenomen voor zover zij op balansdatum zijn gerealiseerd. Verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het verslagjaar, worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

Een vergelijkend overzicht met de kerngegevens over de laatste vijf jaren van de Vennootschap is in verband met de looptijd van de Vennootschap nog niet te geven.

Fiscale status

Renpart Retail XI 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 op de Inkomstenbelasting 2001. De Vennootschap is zodoende niet zelfstandig belastingplichtig voor de heffing van inkomstenbelasting of vennootschapsbelasting.

Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

Onroerende zaken

De portefeuille wordt gewaardeerd tegen intern geschatte marktwaarde op basis van kosten koper.

De waardebepaling vindt plaats op basis van onderhandse verkoopwaarde ofwel verkoopwaarde in verhuurde staat, gedefinieerd als de prijs die bij onderhandse verkoop bij aanbidding in verhuurde staat en op de voor de onroerende zaken meest geschikte wijze, na de beste voorbereiding, door de meestbiedende gegadigde, niet zijnde de huurder, zou zijn besteed. De interne taxaties zijn exclusief aan- en verkoopkosten (overdrachtsbelasting, notariële kosten, 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 gewaardeerd tegen nominale waarde onder aftrek van een voorziening voor mogelijke oninbaarheid.

Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

Huuropbrengsten

Als huuropbrengsten worden aangemerkt de aan de verslagperiode toe te rekenen huren, verminderd met eventuele (financiële) leegstand, huurkorting, huurvrije perioden, voorziening oninbare debiteuren/huur en niet-aftrekbare omzetbelasting. De opbrengsten en kosten worden toegerekend aan de periode waarop zij betrekking hebben. Huurvrije perioden, huurkortingen en andere huurincentives worden op tijdsevenredige basis toegerekend aan de kortste juridische periode van de huurovereenkomst. De hieruit voortkomende overlopende balansposten worden verantwoord in de post Cumulatieve stand huurincentives. Deze huurincentives zijn

onderdeel van de reële waarde van de betreffende vastgoedbelegging.

Niet-gerealiseerde resultaten

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

Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht

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

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

TOELICHTING OP DE BALANS

Activa

Beleggingen

1. Onroerende zaken

	31 december 2012
Stand begin verslagperiode	0
Aankoop onroerende zaken	5.150.000
Aankoopkosten	59.584
Amortisatie aankoopkosten	—59.584
Herwaarderingen	50.000
Stand einde verslagperiode	5.200.000

De portefeuille dient tot zekerheid voor opgenomen hypothecaire geldleningen. De waardering van de onroerende zaken is gebaseerd op een taxatie-update uitgevoerd door DTZ Zadelhoff.

2. Vorderingen

De vorderingen hebben alle een kortlopend karakter.

Overige activa

Vaste activa

Immateriële vaste activa

3. Kosten van oprichting en van uitgifte van participaties

Het verloop gedurende de verslagperiode van de post Kosten van oprichting en van uitgifte van participaties is als volgt weer te geven:

	31 december 2012
Stand begin verslagperiode	0
Investeringen	214.488
Amortisatie	—53.622
Stand einde verslagperiode	160.866

De ten behoeve van de oprichting van de Vennootschap en de uitgifte van participaties gemaakte kosten zijn geactiveerd. Op deze kosten worden in mindering gebracht de opbrengsten uit hoofde van emissiekosten. Het saldo van geactiveerde kosten en opbrengsten wordt in vijf jaar lineair geamortiseerd.

De historische kostprijs van de immateriële vaste activa beliep € 214.448. De cumulatieve amortisatie op immateriële vaste activa beliep ultimo verslagperiode € 53.662.

Vlottende activa

4. Liquide middelen

De post Liquide middelen is als volgt samengesteld:

	31 december 2012
Zakelijke spaarrekening.....	137.443
Rekening-courant.....	11.137
Stand einde verslagperiode	148.580

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de Vennootschap.

Passiva

Eigen vermogen

5. Commanditair kapitaal

	31 december 2012
Stand begin verslagperiode.....	0
Stortingen door Commanditaire Vennoten.....	2.350.000
Stand einde verslagperiode	2.350.000

De inleg van de vennoten bestaat uit 94 participaties van € 25.000 elk.

6. Wettelijke reserve

In verband met de activering van kosten van oprichting en van uitgifte van participaties wordt een wettelijke reserve aangehouden ter grootte van de boekwaarde van de geactiveerde kosten van oprichting en van uitgifte van participaties. Een dergelijke wettelijke reserve is gevormd ten laste van de overige reserves en vrijval van deze reserve door amortisatie van de immateriële activa vindt plaats ten gunste van de overige reserves. Het verloop gedurende de verslagperiode van de wettelijke reserve kan als volgt worden gespecificeerd:

	31 december 2012
Stand begin verslagperiode.....	0
Kosten van oprichting en van uitgifte van participaties.....	214.488
Amortisatie.....	-53.622
Stand einde verslagperiode	160.866

7. Overige reserves

	31 december 2012
Stand begin verslagperiode.....	0
Vorming wettelijke reserve immateriële vaste activa.....	-214.488
Amortisatie.....	53.622
Stand einde verslagperiode	-160.866

8. Cumulatieve uitkeringen

Gedurende de verslagperiode zijn de volgende uitkeringen verricht:

	31 december 2012
Uitkeringen aan Commanditaire Vennoten	—183.055
Uitkeringen aan Beherend Vennoot	—1.083
	—184.138

Verloopstaat eigen vermogen

De ontwikkeling in de diverse componenten van het eigen vermogen kan als volgt nader worden toegelicht:

	Commanditair kapitaal	Wettelijke reserve	Overige reserves	Cumulatieve uitkeringen	Niet- verdeelde resultaten	Totaal
Stand begin verslagperiode	0	0	0	0	0	0
Uitgiften van participaties	2.350.000	0	0	0	0	2.350.000
Mutatie wettelijke reserve ten laste van overige reserves	0	160.866	—160.866	0	0	0
Uitkeringen verslagperiode	0	0	0	—184.138	0	—184.138
Resultaat verslagperiode	0	0	0	0	202.023	202.023
Stand einde verslagperiode	2.350.000	160.866	—160.866	—184.138	202.023	2.367.855

Langlopende schulden

9. Schulden aan bankiers

Door FGH Bank N.V. werd een financieringsarrangement verstrekt bestaande uit twee hypothecaire geldleningen:

- een geldlening met een hoofdsom van € 1.100.000, een looptijd van de lening tot 1 september 2014 en een renteafspraak met eveneens een looptijd tot 1 september 2014 gebaseerd op het driemaands Euribor-tarief met een opslag van 185 basispunten, en
- een geldlening met een hoofdsom van € 2.000.000, een looptijd van de lening tot 1 september 2016 met een renteafspraak met eveneens een looptijd tot 1 september 2016. De rente voor dit deel van de financiering is gefixeerd op 4,29% op jaarbasis.

Beide leningen zijn aflossingsvrij. Bovendien hebben beide hypothecaire leningen een "non-recourse" karakter, wat betekent dat slechts de onroerende zaken en de inkomsten daaruit als zekerheid dienen voor de bankiers. Als gevolg hiervan kunnen de Commanditaire Vennoten niet worden verplicht om enige geldsom tot dekking van de schulden te storten.

Kortlopende schulden

10. Belastingen

Deze post bestaat geheel uit nog af te dragen omzetbelasting.

11. Overige schulden en overlopende passiva

De post kan als volgt worden gespecificeerd:

	31 december 2012
Vooruitontvangen huren	13.205
Nog te ontvangen facturen	12.103
Nog te betalen rentekosten	9.029
	34.337

TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING

De cijfers in deze toelichting zien op het verlengde boekjaar dat liep van 16 augustus 2011 tot en met 31 december 2012.

Bedrijfsopbrengsten

Opbrengsten uit beleggingen

12. Huuropbrengsten

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

De huuropbrengsten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2011/12	
Theoretische huurwaarde	462.261	
Bij: verhuuropbrengst boven huurwaarde (over periode van circa zestien maanden)	29.960	
Theoretische bruto huuropbrengst	492.221	100%
Af: financiële leegstand	0	0%
Totaal huuropbrengsten	492.221	100%

De financiële bezettingsgraad over 2012 beliep 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 2012:

2013	375.000
2014	375.000
2015	375.000
2016	375.000
2017 e.v.	1.690.000
Totaal	3.190.000

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen

13. Mutatie niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen

Deze post kan als volgt worden gespecificeerd:

	2011/12
Herwaarderingen	50.000
Afboeking aankoopkosten onroerende zaken	—59.584
	—9.584

Bedrijfslasten

14. Lasten in verband met het beheer van beleggingen

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

	2011/12
Onroerende zaak belastingen	—10.605
Verzekeringen (opstal en aansprakelijkheid)	—5.302
Overige heffingen en belastingen	—2.912
Overige	—1.235
	—20.054

15. Beheerkosten en rentelasten

De beheerkosten en rentelasten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2011/12
Saldo rentelasten	—163.346
Vergoeding Beheerder	—33.598
Vergoeding Bewaarder	—2.500
Overige bedrijfskosten	—7.494
	—206.398

Saldo rentelasten

Het saldo rentelasten kan als volgt worden gespecificeerd:

	2011/12
Rente hypothecaire geldleningen	—159.606
Saldo overige financiële baten en lasten	—3.740
	—163.346

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 bruto huuropbrengsten, 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 bruto verkoopresultaat. Van een prestatievergoeding zal uitsluitend sprake zijn wanneer een positief bruto verkoopresultaat wordt behaald.

Vergoeding Bewaarder

De post vergoeding Bewaarder betreft de vergoeding van Stichting Bewaarder Renpart Vastgoed voor zijn werkzaamheden als bewaarder van de onroerende zaken van de Vennootschap. In het eerste jaar bedraagt de vergoeding € 7.000, bestaande uit een eenmalige vergoeding van € 5.000 en een jaarlijks terugkerende vergoeding van € 2.000. De eenmalige vergoeding is geactiveerd onder de oprichtings- en plaatsingskosten. Als gevolg van het verlengde boekjaar bedraagt de vergoeding voor de Bewaarder over de verslagperiode € 2.500

Overige bedrijfskosten

De overige bedrijfskosten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2011/12
Kosten accountantscontrole.....	—5.000
Bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering.....	—992
Overige.....	—1.502
	—7.494

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

Kostenvergelijking tussen prognose en resultaat

Onderstaand is een vergelijkend overzicht opgenomen van de volgens het prospectus naar soort onderscheiden te maken kosten en de daadwerkelijk gemaakte kosten (bedragen in duizenden euro).

	Prognose	Realisatie	Verschil
Lasten in verband met het beheer van beleggingen.....	—22	—20	2
Beheervergoeding.....	—34	—34	0
Overige kosten.....	—15	—10	5
Rentelasten.....	—181	—163	18
Amortisatie immateriële vaste activa.....	—59	—54	5
Totaal kosten	—311	—281	30

Vergelijking intrinsieke waarden

Een vergelijkend overzicht met de intrinsieke waarden over de laatste drie jaren van de Vennootschap is in verband met de looptijd van de Vennootschap nog niet te geven.

Kostenratio (Total Expense Ratio)

Het niveau van de totale kosten van de Vennootschap, gerelateerd aan haar gemiddelde intrinsieke waarde, beliep 3,85%. Onder totale kosten worden begrepen alle kosten die ten laste van het resultaat en/of het eigen vermogen worden gebracht. De kosten van transacties in financiële instrumenten en de rentekosten worden buiten beschouwing gelaten. Om tot een gemiddelde intrinsieke waarde te komen, worden de intrinsieke waarden per kwartaal berekend en wordt ten behoeve van het gemiddelde de begin- en de eindwaarde voor de helft meegewogen.

Overige informatie

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

Den Haag, 25 februari 2013

De Beherend Vennoot:
Renpart Retail XI Beheer B.V.
namens deze:
Renpart Vastgoed Management B.V.
namens deze:
w.g. H.O.M. de Wolf

OVERIGE GEGEVENS

Regeling inzake de bestemming van het resultaat

Winst en verlies; uitkeringen

Artikel 16 (uit de C.V.-overeenkomst)

1. De Beherend Vennoot heeft, ten laste van de winst van de Vennootschap, recht op een bedrag van duizend euro (€ 1.000) per jaar. De overige winst komt toe aan de Commanditaire Vennoten die daartoe zijn gerechtigd naar rato van het aantal door ieder van hen gehouden participaties.
2. De uitkeringen als bedoeld in lid 1 zullen op een door de Beherend Vennoot vast te stellen tijdstip worden gedaan, onder inhouding van eventueel verschuldigde belastingen. De Beherend Vennoot is bevoegd tot het doen van voorlopige uitkeringen, al dan niet ten laste van de reserves van de Vennootschap, indien de liquiditeit en solvabiliteit van de Vennootschap dat toestaan overeenkomstig lid 1.
De uitkering aan de Vennoten van de hen toekomende bedragen zal geschieden in vier kwartaaltermijnen achteraf, zulks in beginsel op of rond vijftien februari, vijftien mei, vijftien augustus en vijftien november van ieder jaar.
3. De Beherend Vennoot stelt de Commanditaire Vennoten in kennis van de hoogte van de betaalbaarstelling en de samenstelling van de (voorlopige) uitkeringen. Uitkering vindt plaats in contanten door bijschrijving op de bankrekening van ieder van de Commanditaire Vennoten als opgenomen in het register als bedoeld in artikel 6. De Beherend Vennoot heeft de bevoegdheid om te bepalen dat een gedeelte van het op de participaties gestorte kapitaal of van de positieve resultaten niet wordt uitgekeerd indien de liquiditeit of solvabiliteit van de Vennootschap dat verlangt dan wel een hoger bedrag uit te keren indien de liquiditeit en solvabiliteit van de Vennootschap dat toestaan, zulks naar het uitsluitend oordeel van de Beherend Vennoot.
4. Alle verliezen die voortvloeien uit, of verband houden met het beheer van het vermogen van de Vennootschap, komen in de interne verhoudingen ten laste van de Commanditaire Vennoten in verhouding tot de door ieder van hen gehouden participaties, met dien verstande dat de Commanditaire Vennoten niet draagplichtig zijn voor verplichtingen van de Vennootschap die hun inbrengverplichting zoals bedoeld in artikel 4 lid 2 te boven gaan.

Voorstel tot bestemming van het resultaat

Gedurende de verslagperiode werden een kwartaaluitkering van € 155 en vier reguliere kwartaaluitkeringen van € 465 per participatie aan de Commanditaire Vennoten gedaan. Daarnaast werden aan de Beheerder een uitkering van € 83 en vier reguliere kwartaaluitkeringen gedaan van ieder € 250. In totaal werd een bedrag van € 184.138 uitgekeerd.

De Beherend Vennoot stelt voor:

- het resultaat over de verslagperiode ter grootte van € 202.023 ten gunste te brengen van de overige reserves;
- aan de Commanditaire Vennoten een totaalbedrag ter grootte van € 183.055 uit te keren ten laste van de overige reserves onder verrekening met de reeds uitgekeerde voorlopige uitkeringen (€ 183.055), zodat per saldo geen aanvullende uitkering zal worden gedaan;
- aan de Beherend Vennoot een totaalbedrag ter grootte van € 1.083 uit te keren ten laste van de overige reserves onder verrekening met de reeds uitgekeerde voorlopige uitkeringen (€ 1.083), zodat per saldo geen aanvullende uitkering zal worden gedaan.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

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

Wij hebben de in dit rapport opgenomen jaarrekening 2012 van Renpart Retail XI C.V. te Den Haag gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de balans per 31 december 2012 en de winst-en-verliesrekening over de periode 16 augustus 2011 tot en met 31 december 2012 met de toelichting, waarin opgenomen een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

Verantwoordelijkheid van de beheerder

De beheerder van de vennootschap is verantwoordelijk voor het opmaken van de jaarrekening die het vermogen en het resultaat getrouw dient weer te geven, in overeenstemming met de grondslagen voor financiële verslaggeving van Titel 9 Boek 2 van het in Nederland geldende Burgerlijk Wetboek (BW). De beheerder is tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing als het noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

Verantwoordelijkheid van de accountant

Onze verantwoordelijkheid is het geven van een oordeel over de jaarrekening op basis van onze controle. Wij hebben onze controle verricht in overeenstemming met Nederlands recht, waaronder de Nederlandse controlestandaarden. Dit vereist dat wij voldoen aan de voor ons geldende ethische voorschriften en dat wij onze controle zodanig plannen en uitvoeren dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de jaarrekening geen afwijking van materieel belang bevat.

Een controle omvat het uitvoeren van werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening. De geselecteerde werkzaamheden zijn afhankelijk van de door de accountant toegepaste oordeelsvorming,

met inbegrip van het inschatten van de risico's dat de jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten.

Bij het maken van deze risico-inschattingen neemt de accountant de interne beheersing in aanmerking die relevant is voor het opmaken van de jaarrekening en voor het getrouwe beeld daarvan, gericht op het opzetten van controlewerkzaamheden die passend zijn in de omstandigheden. Deze risico-inschattingen hebben echter niet tot doel een oordeel tot uitdrukking te brengen over de effectiviteit van de interne beheersing van de vennootschap. Een controle omvat tevens het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en van de redelijkheid van de door de beheerder van de vennootschap gemaakte schattingen, alsmede een evaluatie van het gehele beeld van de jaarrekening.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is om een onderbouwing voor ons oordeel te bieden.

Oordeel betreffende de jaarrekening

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en samenstelling van het vermogen van Renpart Retail XI C.V. per 31 december 2012 en van het resultaat over de periode 16 augustus 2011 tot en met 31 december 2012 in overeenstemming met de grondslagen voor financiële verslaggeving van Titel 9 Boek 2 BW.

Amsterdam, 25 februari 2013

Deloitte Accountants B.V.

w.g. drs. A.J. Kernkamp RA

VERSLAG VAN HET BESTUUR VAN STICHTING BEWAARDER RENPART VASTGOED

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

Op 16 augustus 2011 werd een onderhandse samenwerkingsovereenkomst aangegaan tussen de stichting als bewaarder, Renpart Retail XI C.V. als vennootschap, Renpart Vastgoed Management B.V. als beheerder en Renpart Retail XI Beheer B.V. als beherend vennoot, in welke overeenkomst afspraken werden vastgelegd aangaande de samenwerking tussen partijen bij de administratie, het beheer, de bewaring en het management van Renpart Retail XI C.V. en haar activa.

In de periode tussen eind augustus en eind september 2011 werd door de Commanditaire Vennoten een bedrag ter grootte van € 2.350.000 aan commanditair kapitaal gestort op de bankrekening van de Stichting en ingebracht in de C.V.

Op 1 september 2011 verkreeg de Stichting door levering in eigendom een appartementsrecht omvattende een viertal winkelruimten, gelegen aan de Markt en de P.C. Hooftlaan in de gemeente Papendrecht, tegen een koopprijs van € 5.150.000 kosten koper. Bij dezelfde akte kwamen de Stichting en Renpart Retail XI C.V. overeen de juridische en economische eigendom van het gekochte te splitsen en leverde de Stichting de economische eigendom door

aan Renpart Retail XI C.V. tegen een prijs van € 5.150.000 kosten koper, zodat de Stichting sindsdien nog slechts de juridische eigendom houdt van het gekochte. Op dezelfde datum werden door de Stichting aan FGH Bank N.V. een recht van eerste hypotheek verleend op het gekochte alsmede een pandrecht op de huurvorderingen, als zekerheid voor de door Renpart Retail XI C.V. voor de aankoop van het gekochte aangetrokken hypothecaire financiering.

Het Bestuur van de Stichting heeft zich ervan overtuigd, dat de aankoop van bovengenoemde onroerende zaken tijdens de verslagperiode in overeenstemming is met het beleggingsbeleid van Renpart Retail XI C.V. en dat gedurende de verslagperiode door de Beherend Vennoot aan de Commanditaire Vennoten de uitkeringen zijn gedaan waartoe zij gerechtigd waren.

Den Haag, 25 februari 2013

w.g. drs. C.M.A. Bosman, voorzitter
w.g. H.J.P. Risch
w.g. J.A. Jonker



Renpart Retail XI C.V.
Nassaulaan 4
Postbus 85523
2508 CE Den Haag
telefoon 070 - 3180055
fax 070 - 3180066
e-mail vastgoed@renpart.nl
internet www.renpart.nl



Renpart Retail XI C.V.

Het vermogen om te renderen