

Renpart Retail XI C.V.

Jaarverslag 2013



Renpart Retail XI C.V.

Het vermogen om te renderen

Renpart Retail XI C.V.

Jaarverslag 2013

PROFIEL

Renpart Group of Companies is een vermogensbeheerorganisatie die belegt in vastgoed. De groep beheerde eind 2013 zes vastgoedfondsen met gezamenlijk 81 panden in eigendom met een totale waarde van circa € 202 miljoen. De panden omvatten in totaal 85.761 m² kantoorruimte, 42.122 m² bedrijfsruimte en 38.620 m² winkelruimte; er waren 194 huurders. De vastgoedfondsen hadden eind 2013 een totaal aan activa van circa € 211 miljoen. Het totaal eigen vermogen van de fondsen beliep circa € 53 miljoen en werd verstrekt door circa 1.350 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 2013 € 4,7 miljoen. Het fonds had eind 2013 een totaal aan activa van € 5,0 miljoen. Het eigen vermogen van de Vennootschap beliep € 1,9 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 53 lid 2 van de Vrijstellingsregeling Wft, aangezien de aanbieding een totale tegenwaarde had van minder dan € 2.500.000. 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 2013	
Balans	11
Winst-en-verliesrekening	14
Kasstroomoverzicht	14
Toelichting algemeen	15
Toelichting op de balans	18
Toelichting op de winst-en-verliesrekening	22
Overige gegevens	
Regeling inzake de bestemming van het resultaat	28
Voorstel tot bestemming van het resultaat	28
Overige	28
Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	29
Verslag van het Bestuur van Stichting Bewaarder Renpart Vastgoed	30

KERNCIJFERS

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

	2013	2012*
Balans		
Beleggingen.....	4.700	5.200
Vorderingen.....	6	8
Overige activa.....	315	310
Totaal activa	5.021	5.518
Eigen vermogen.....	1.869	2.368
Langlopende schulden.....	2.000	3.100
Kortlopende schulden.....	1.152	50
Totaal passiva	5.021	5.518
Winst-en-verliesrekening		
Opbrengsten uit beleggingen.....	381	492
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen.....	-500	-9
Operationele bedrijfslasten.....	-161	-227
Amortisatie.....	-43	-54
Resultaat	-323	202
Operationeel resultaat.....	220	265
Uitgekeerd.....	176	184
Overige gegevens		
Aantal geplaatste participaties ultimo verslagperiode.....	94	94
Intrinsieke waarde per participatie (in euro) ultimo verslagperiode.....	19.881	25.190
Resultaat per participatie (in euro).....	-3.438	2.149
Operationeel resultaat per participatie (in euro).....	2.337	2.822
Uitkering per participatie (in euro) gemiddeld.....	1.871	2.122

**) De kerncijfers 2012 zien op het verlengde eerste 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 boekjaar 2013.

De winkels in de portefeuille van de Vennootschap werden in september 2011 aangekocht nadat een herontwikkeling van bestaande winkels op die locatie werd afgerond. De winkels werden derhalve aangekocht in een (ver)nieuwbouwstaat en met langjarige huurcontracten.

De werkzaamheden hebben zich gedurende de verslagperiode geconcentreerd op het beheer van de portefeuille.

Hoewel de economische situatie in het boekjaar te wensen overliet, is het operationele resultaat van de Vennootschap naar tevredenheid en beter dan geprognosticeerd. Het operationele resultaat van de Vennootschap is over het boekjaar uitgekomen op circa € 220.000 terwijl € 178.000 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.

De aanzienlijke afwaardering van de portefeuille leidt tot een negatief totaal resultaat van de Vennootschap van circa € 323.000. Deze afwaardering weerspiegelt het negatieve sentiment met betrekking tot de Nederlandse non-food winkelmarkt waarbij de locatie van het bezit in dit geval een belangrijke rol speelt. Bij winkels gelegen in de regio-steden buiten de A1 winkelstraten wordt momenteel extra risico in de taxaties meegewogen, wat leidt tot lagere taxatiewaarden.

Marktontwikkelingen

Economische ontwikkelingen (bron: Centraal Planbureau, decemberraming 2013)

Het jaar 2013 werd gekenmerkt door economische krimp, oplopende werkloosheid, hoge inflatie en een overheidstekort dat dankzij een incidentele meevalter in de buurt van de Europese norm van 3% is gebleven. Maar, economisch herstel zet voorzichtig in. In het derde kwartaal van 2013 is Nederland heel voorzichtig uit de recessie gekomen, met een kwartaalgroei van 0,1%.

Voor 2014 wordt 0,5% economische groei verwacht. Het wordt volgens het CPB een jaar van economisch herstel, stabiliserende werkloosheid, lagere inflatie en een lichte verslechtering van het overheidstekort. De groei wordt gedreven door uitvoer en investeringen, terwijl de consumptie nog blijft afnemen. De inflatie daalt tot 1,5%, in lijn met de afnemende inflatie in het eurogebied. Herstel op de arbeidsmarkt is nog niet te verwachten, omdat de vraag naar arbeid met vertraging reageert op aantrekkende productiegroei. Bovendien neemt de

werkgelegenheid bij de overheid en in de zorgsector af. De werkloosheid loopt minder sterk op dan in 2013. Ook het eurogebied laat een periode van krimp achter zich. De verwachte groei voor het eurogebied in 2014 is 1%. Wereldwijd is het beeld voor 2014 eveneens dat de economie groeit, maar in een bescheiden tempo.

Hoewel veel indicatoren voor de belangrijkste hoogontwikkelde economieën wijzen op verbetering zijn er volgens OESO en IMF ook neerwaartse risico's. Genoemd worden de mogelijke terugkeer van instabiliteit op de financiële markten bij onzekerheid over het tempo waarmee het expansief monetaire beleid in de Verenigde Staten wordt beëindigd, de terugtrekking van kapitaal uit de opkomende economieën en de financiële kwetsbaarheid van banken en overheden in het eurogebied.

Ontwikkelingen Nederlandse winkelmarkt (bron: Locatus, januari 2014)

Net als voorgaande jaren was 2013 een jaar met veel slecht nieuws over de detailhandel. Terugnlopende bestedingen, toenemende bestedingen via internet, faillissementen van o.a. Free Record Shop en Henk.nl zorgden voor een negatieve stemming in de Nederlandse retail. De leegstand is hierdoor in 2013 opnieuw toegenomen.

De totale winkelleegstand steeg in 2013 met meer dan 1.000 panden naar ruim 15.000 leegstaande winkelpanden. Dat betekent een leegstandspercentage van 6,9%. Dat is een stevige toename ten opzichte van begin 2013, toen de leegstand 6,4% bedroeg. Het percentage leegstaande meters ligt met 7,3% nog iets hoger.

Branches die een groot deel van de toegenomen leegstand in 2013 voor hun rekening namen, waren damesmodezaken, CD/DVD winkels, videotheken, winkels die software verkopen en reisbureaus.

De negatieve ontwikkelingen in de detailhandel en de oplopende leegstand hebben een drukkend effect op de huurprijzen en daarmee op de waarderingen.

Portefeuille

De portefeuille bestaat uit vier winkelruimten in het centrumgebied van Papendrecht welke deel uitmaken van het winkelcentrum De Meent. Het totale winkelcentrum omvat 20.000 m² winkeloppervlakte verdeeld over twee niveaus en een ondergrondse parkeergarage met meer dan 450 parkeerplaatsen. De vier winkels die de Vennootschap in portefeuille heeft (3.099 m²), zijn verhuurd aan de (winkel)ketens Action, Bristol, Charles Vögele en Clubkappers. Zoals ook beschreven in de paragraaf marktontwikkelingen heeft de detailhandel in Nederland het in algemene zin moeilijk. Dergelijke berichten zouden er op kunnen duiden dat ketens als Bristol en Charles

Vögele hiervan impact ondervinden. De Vennootschap heeft echter van beide voornoemde huurders geen negatieve signalen gehad inzake de vestigingen in Papendrecht. Wel kwam Charles Vögele als keten het afgelopen jaar af en toe in het nieuws in verband met sluiting van diverse filialen in Nederland. Dit zou te maken hebben met tegenvallende resultaten.

Winkelcentrum De Meent is een aantrekkelijk winkelcentrum met een regiofunctie. De gemeente Papendrecht besteedt samen met de ondernemers, politie en brandweer veel aandacht aan de veiligheid in en rondom het winkelcentrum. In april 2013 werd door het Keurmerk Veilig Ondernemen een derde ster uitgereikt. Er zijn plannen om rondom het marktplein nieuwbouw te ontwikkelen en het plein opnieuw in te richten. In deze ontwikkeling zal ook een verbeterde aansluiting komen op winkelcentrum De Meent. Vanwege de economische omstandigheden zullen deze plannen niet op korte termijn ten uitvoer worden gebracht.

De gewogen gemiddelde resterende looptijd van de huurcontracten belooft op balansdatum 6,2 jaar.

Waardering van de portefeuille

De Vennootschap heeft de portefeuille door DTZ Zadelhoff laten taxeren, welke waardering is gebruikt als grondslag voor de waardebeoordeling van de vastgoedportefeuille in de jaarrekening.

Over de verslagperiode werd de portefeuille afgevaarderd met € 500.000 oftewel circa 9,6% ten opzichte van de boekwaarde ultimo 2012. Na herwaardering is de portefeuille thans gevaarderd op circa twaalf maal de theoretische brutohuurwaarde.

Er is sinds het uitbreken van de crisis veel te doen over de waardering van onroerende zaken. Toezichthouders, accountants en taxateurs buitelen over elkaar heen om het belang van juiste waarderings te onderstrepen. Een groot probleem bij het vinden van juiste waarderings is echter, dat het aantal transacties enorm is afgenomen zodat slechts een beperkt aantal referentietransacties beschikbaar is. Niettemin neemt de regelgeving omtrent waarderings en taxaties aanzienlijk toe. Als deze regelgeving marktbreed wordt toegepast en voldoende relevante transacties hebben plaatsgevonden, kan uiteindelijk sprake zijn van beter vergelijkbare taxatie-uitkomsten.

Eind oktober 2012 publiceerde het Platform Taxateurs en Accountants (PTA), een samenwerking van beroepsgroepen die beoogt kennis en inzichten te bundelen om te komen tot meer transparantie bij de waardering van vastgoed, na overleg met de Autoriteit Financiële Markten en De Nederlandsche Bank, een consultatiedocument met 28 aanbevelingen. Bij het opstellen van de taxatie door DTZ Zadelhoff zijn deze PTA-aanbevelingen naar vermogen gevolgd.

De afwaardering weerspiegelt de situatie op de Nederlandse winkelmarkt waarbij voor winkels gelegen

in de regiosteden buiten de A1-winkelstraten momenteel extra risico in de taxaties wordt meegewogen. Desalniettemin is de afwaardering van circa 9,6% groter dan verwacht. Aangenomen wordt dat regelgeving en het toegenomen toezicht op taxateurs een belangrijke rol spelen bij de herwaardering.

Al het bovenstaande in ogenschouw nemend, kan naar de mening van de Beherend Vennoot over de uitkomst van de taxatie worden getwist. Niettemin heeft de Beherend Vennoot de taxatiewaarde overgenomen in de jaarrekening uit overwegingen van consistent beleid.

Financiering en rentebeleid

Tot de Vennootschap zijn 32 Commanditaire Vennooten toetreden. Het ingebrachte commanditair kapitaal bedraagt € 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 te kunnen profiteren van de lage, variabele marktrente. Voor dit deel van de financiering werden een variabele renteaafsprake en een looptijd van drie jaar overeengekomen. Deze lening expireert op 31 augustus 2014. De rente is gebaseerd op het driemaands Euribor tarief met een opslag van 185 basispunten. Voor het restant van de financiering werd gekozen voor een lening met een renteaafsprake en een looptijd van circa vijf jaar. Deze lening expireert op 31 augustus 2016. Voor dit deel van de financiering is de rente gefixeerd op 4,29% op jaarbasis.

Gemiddeld over het jaar 2013 gemeten bedroeg het driemaands Euribor tarief ruim 0,2%. De rente op de variabele lening bedroeg gedurende de verslagperiode derhalve slechts circa 2,1%.

De leningen zijn aflossingsvrij en met de bank werden geen afspraken gemaakt over het eventueel tussentijds herzien van voorwaarden. Tegenwoordig worden bij verstrekkingen van financierings en bij verlengingen veelal ratio's overeengekomen waaraan voldaan dient te worden om bijvoorbeeld het aflossingsvrije karakter van een financiering te kunnen handhaven. Dit betreft een maximale loan-to-value ratio en een minimale interest coverage ratio. Berekening van beide ratio's levert de volgende uitkomsten op. Uitgaande van de waardering van de portefeuille op balansdatum, bedraagt de loan-to-value ratio circa 66%. De interest coverage ratio gemeten over de verslagperiode is uitgekomen op 3,2. De interest coverage ratio bevindt zich op een niveau dat ruimschoots voldoet aan de eisen die tegenwoordig door de banken worden gesteld. Door de aanzienlijke afwaardering van de portefeuille is echter een stijging van de loan-to-value ratio aan de orde die tot overleg met de banken zal leiden. Overigens is een niveau van 66% niet zorgwekkend

te noemen, zeker niet in combinatie met een comfortabele interest coverage ratio. In de aanloop naar de verlenging van de variabele lening zal overleg met de FGH Bank N.V. plaatsvinden over het al dan niet handhaven van het aflossingsvrije karakter van deze lening.

De rentelasten over 2013 zijn uitgekomen op circa € 107.000. Dit komt neer op circa 3,5% op jaarbasis over het obligo van € 3.100.000. De rentelasten zijn lager dan geprognosticeerd omdat de werkelijke rentepercentages lager liggen dan de rekenrente die werd gehanteerd in de prognose.

Overzicht leningen

	Hoofdsom	Rente/ opslag op Euribor	Expiratiedatum lening	Expiratiedatum rente
Lening variabele rente	1.100.000	1,85%	31-08-2014	31-08-2014
Lening vaste rente	2.000.000	4,29%	31-08-2016	31-08-2016

Winst-en-verliesrekening

Het resultaat over de verslagperiode is uitgekomen op € 323.200 negatief. Het operationele resultaat beliep € 219.698 positief.

	Prognose	Realisatie	Vershil
Direct rendement			
Opbrengsten uit beleggingen	374	381	7
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	-18	-16	2
Beheervergoeding	-26	-26	0
Overige kosten	-13	-12	1
Rentelasten	-139	-107	32
Operationeel resultaat	178	220	42
Amortisatie immateriële vaste activa	-44	-43	1
Indirect rendement			
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	103	-500	-603
Resultaat	237	-323	-560

Verklaring van verschillen

Met uitzondering van de rentelasten en de niet-gerealiseerde waardeverandering van beleggingen is de winst-en-verliesrekening in lijn met de prognose.

De rentelasten zijn lager uitgevallen dan geprognosticeerd doordat zowel de vaste rente als de variabele rente waarmee gerekend werd in de prognose hoger waren dan de werkelijk gecontracteerde renten. Voor de variabele rente geldt bovendien dat het Euribor tarief gedurende de verslagperiode lager was dan verwacht.

Zoals beschreven in de paragraaf Waardering van de portefeuille, heeft in de verslagperiode een aanzienlijke afwaardering van de portefeuille plaatsgevonden. In de prognose werd uitgegaan van een positieve herwaardering.

Uitkeringen

Gedurende de verslagperiode werden vier kwartaaluitkeringen van € 465 per participatie gedaan. In totaal werd gedurende de verslagperiode een bedrag van € 175.840 uitgekeerd. Hiervan werd € 1.000 uitgekeerd aan de Beherend Vennoot.

Berekening van de intrinsieke waarde

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

De intrinsieke waarde per participatie ultimo 2013 wordt berekend op € 19.881 (ultimo 2012: € 25.190).

Eigendomssituatie

In verband met de juridische structuur van de Vennootschap berust de juridische eigendom van de objecten in portefeuille bij Stichting Bewaarder Rentpart Vastgoed. De economische eigendom van de objecten berust bij de Vennootschap.

Risico's

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

ditair kapitaal groter zijn dan de procentuele waardedaling van het vastgoed. Overigens heeft een eventuele waardestijging het omgekeerde effect. De kans dat de komende jaren sprake zal zijn van waardedalingen van het vastgoed in de portefeuille van de Vennootschap, wordt door de Beherend Vennoot als 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 rendements-

drukkende overheidsmaatregelen als groot in. Hierbij wordt met name bedoeld op nieuwe AIFMD-wetgeving.

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 inkomstenbelasting 2001. De Vennootschap is zodoende niet zelfstandig belastingplichtig voor de heffing van inkomstenbelasting of vennootschapsbelasting.

Voorstel tot bestemming van het resultaat

De Beherend Vennoot stelt voor:

- het resultaat over de verslagperiode ter grootte van € 323.200 negatief ten laste te brengen van de overige reserves;
- aan de Commanditaire Vennoten een totaalbedrag ter grootte van € 174.840 uit te keren onder verrekening met de reeds uitgekeerde voorlopige uitkeringen (€ 174.840), zodat per saldo geen aanvullende uitkering zal worden gedaan;
- aan de Beherend Vennoot een totaalbedrag ter grootte van € 1.000 uit te keren onder verrekening met de reeds uitgekeerde voorlopige uitkeringen (€ 1.000), zodat per saldo geen aanvullende uitkering zal worden gedaan.

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 om 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 heeft werking gekregen op 22 juli 2013.

Uit hoofde van een overgangsregeling heeft (de Beheerder van) de Vennootschap tot 22 juli 2014 de tijd om haar administratieve organisatie conform de richtlijn in te richten en aan de vereisten te gaan voldoen. De Beherend Vennoot zal deze tijd gebruiken om de nodige voorbereidingen te treffen en maatregelen te nemen om uiterlijk medio 2014 compliant te zijn.

De Vennootschap onderzoekt bovendien de in de richtlijn opgenomen vrijstellingen en uitzonderingen teneinde te bepalen of het nuttig en wenselijk is deze in te roepen.

Er dient rekening mee gehouden te worden dat met de implementatie aanzienlijke kosten voor de Vennootschap zullen zijn gemoeid.

Vooruitzichten

Er zijn geen signalen die duiden op een daling van de huuropbrengsten op korte of middellange termijn. Uitgaande van de huurvervalkalender zou, behoudens eventuele faillissementen van huurders, voor het eerst medio 2016 een daling van huuropbrengsten aan de orde kunnen zijn of zou leegstand kunnen ontstaan. Ook aan de kostenkant worden geen bijzonderheden voorzien. Vooralsnog zullen de rentelasten lager blijven dan oorspronkelijk voorzien en zal het operationele resultaat dus naar verwachting hoger blijven dan destijds werd verwacht.

Ten tijde van het schrijven van dit verslag kan niet worden ingeschat of en in welke mate FGH Bank N.V. bij expiratie van de lening van € 1.100.000 maatregelen wenst te nemen om de loan-to-value ratio terug te brengen. Invoering van een al dan niet periodieke aflossing zal mogelijk leiden tot lagere uitkeringen aan participanten. In ruil hiervoor wordt alsdan het risico op de belegging enigszins teruggebracht.

Den Haag, 21 februari 2014

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
w.g. ing. A.W.J. Kempers
w.g. M. Debets

JAARREKENING 2013

BALANS

vóór resultaatbestemming, bedragen in euro

		31 december 2013	31 december 2012
Activa			
Beleggingen			
Onroerende zaken	1.	4.700.000	5.200.000
Totaal beleggingen		4.700.000	5.200.000
Vorderingen			
Debiteuren	2.	2.792	0
Overige vorderingen en overlopende activa		3.252	8.253
Totaal vorderingen		6.044	8.253
Overige activa			
Vaste activa			
Immateriële vaste activa			
Kosten van oprichting en van uitgifte van participaties	3.	117.968	160.866
Vlottende activa			
Liquide middelen	4.	196.586	148.580
Totaal overige activa		314.554	309.446
Totaal activa		5.020.598	5.517.699

BALANS

vóór resultaatbestemming, bedragen in euro

	31 december 2013	31 december 2012
Passiva		
Eigen vermogen		
Commanditair kapitaal	5. 2.350.000	2.350.000
Wettelijke reserve	6. 117.968	160.866
Overige reserves	7. 84.055	—160.866
Cumulatieve uitkeringen	8. —359.978	—184.138
Niet-verdeelde resultaten	—323.200	202.023
Totaal eigen vermogen	1.868.845	2.367.885
 Langlopende schulden		
Schulden aan bankiers	9. 2.000.000	3.100.000
Totaal langlopende schulden	2.000.000	3.100.000
 Kortlopende schulden		
Schulden aan bankiers	10. 1.100.000	0
Crediteuren	1.633	623
Belastingen	11. 19.373	14.854
Overige schulden en overlopende passiva	12. 30.747	34.337
Totaal kortlopende schulden	1.151.753	49.814
 Totaal passiva	 5.020.598	 5.517.699

WINST-EN-VERLIESREKENING

bedragen in euro

		2013	Periode van 16 augustus 2011 t/m 31 december 2012
Bedrijfsopbrengsten			
Opbrengsten uit beleggingen			
Huuropbrengsten	13.	380.741	492.221
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen			
Mutatie niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	14.	-500.000	-9.584
Som der bedrijfsopbrengsten		-119.259	482.637
 Bedrijfslasten			
Lasten in verband met het beheer van beleggingen			
Beheerkosten en rentelasten	15.	-15.575	-20.054
Amortisatie van immateriële vaste activa	16.	-145.468	-206.938
		-42.898	-53.622
Som der bedrijfslasten		-203.941	-280.614
<hr/>			
Resultaat		-323.200	202.023

KASSTROOMOVERZICHT

opgesteld volgens de indirecte methode, bedragen in euro

	2013	Periode van 16 augustus 2011 t/m 31 december 2012
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten		
Resultaat	—323.200	202.023
Aankopen onroerende zaken	0	—5.209.584
Mutatie niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	500.000	9.584
Investing in immateriële vaste activa	0	—214.488
Amortisatie van immateriële vaste activa	42.898	53.622
Mutatie vorderingen	2.209	—8.253
Mutatie kortlopende schulden (exclusief hypothecaire schulden)	1.939	49.814
	223.846	—5.117.282

Kasstroom uit financieringsactiviteiten

Stortingen commanditair kapitaal	0	2.350.000
Contante uitkeringen	—175.840	—184.138
Opname hypothecaire schulden	0	3.100.000
	—175.840	5.265.862

Mutatie geldmiddelen	48.006	148.580
-----------------------------	---------------	----------------

Geldmiddelen begin verslagperiode	148.580	0
Mutatie geldmiddelen	48.006	148.580
Geldmiddelen einde verslagperiode (banktegoeden)	196.586	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.

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 twee jaren van de Vennootschap is op pagina 4 van dit verslag opgenomen.

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 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 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, 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 geëvalueerd 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 geëvalueerd 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 voortvloeiende 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

	2013	2012
Stand begin verslagperiode	5.200.000	0
Aankoop onroerende zaken	0	5.150.000
Aankoopkosten	0	59.584
Amortisatie aankoopkosten	0	—59.584
Herwaarderingen	—500.000	50.000
Stand einde verslagperiode	4.700.000	5.200.000

De post kan als volgt worden gespecificeerd:

	31-12-2013	31-12-2012
Kostprijs	5.150.000	5.150.000
Aankoopkosten	59.584	59.584
Amortisatie aankoopkosten	—59.584	—59.584
Cumulatieve herwaarderingen	—450.000	50.000
	4.700.000	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:

	2013	2012
Stand begin verslagperiode	160.866	0
Investeringskosten	0	214.488
Amortisatie	—42.898	—53.622
Stand einde verslagperiode	117.968	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 € 214.488. De cumulatieve amortisatie op immateriële vaste activa beliep ultimo verslagperiode € 96.520.

Vlottende activa

4. Liquide middelen

De post Liquide middelen is als volgt samengesteld:

	31-12-2013	31-12-2012
Zakelijke spaarrekening	179.855	137.443
Rekening-courant	16.731	11.137
	196.586	148.580

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de Vennootschap.

Passiva

Eigen vermogen

5. Commanditair kapitaal

	2013	2012
Stand begin verslagperiode	2.350.000	0
Stortingen door Commanditaire Vennoten	0	2.350.000
Stand einde verslagperiode	2.350.000	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 weergegeven:

	2013	2012
Stand begin verslagperiode	160.866	0
Kosten van oprichting en van uitgifte van participaties	0	214.488
Amortisatie	-42.898	-53.622
Stand einde verslagperiode	117.968	160.866

7. Overige reserves

	2013	2012
Stand begin verslagperiode	-160.866	0
Resultaatbestemming voorafgaande verslagperiode	202.023	0
Vorming wettelijke reserve immateriële vaste activa	0	-214.488
Mutatie wettelijke reserve ten gunste van overige reserves	42.898	53.622
Stand einde verslagperiode	84.055	-160.866

8. Cumulatieve uitkeringen

Gedurende de verslagperiode zijn de volgende uitkeringen verricht:

	2013	2012
Stand begin verslagperiode	-184.138	0
Uitkeringen aan Commanditaire Vennoten	-174.840	-183.055
Uitkeringen aan Beherend Vennoot	-1.000	-1.083
Stand einde verslagperiode	-359.978	-184.138

De post cumulatieve uitkeringen is als volgt samengesteld:

	31-12-2013	31-12-2012
Cumulatieve uitkeringen aan Commanditaire Vennoten	-357.895	-183.055
Cumulatieve uitkeringen aan Beherend Vennoot	-2.083	-1.083
	-359.978	-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	2.350.000	160.866	-160.866	-184.138	202.023	2.367.885
Resultaatbestemming voorafgaande verslagperiode	0	0	202.023	0	-202.023	0
Mutatie wettelijke reserve ten gunste van overige reserves	0	-42.898	42.898	0	0	0
Uitkeringen verslagperiode	0	0	0	-175.840	0	-175.840
Resultaat verslagperiode	0	0	0	0	-323.200	-323.200
Stand einde verslagperiode	2.350.000	117.968	84.055	-359.978	-323.200	1.868.845

Langlopende schulden

9. Schulden aan bankiers

Door FGH Bank N.V. werd een hypothecaire geldlening verstrekt 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 van de financiering is gefixeerd op 4,29% op jaarbasis.

De lening is aflossingsvrij. Bovendien heeft de hypothecaire lening 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. Schulden aan bankiers

Door FGH Bank N.V. werd een hypothecaire geldlening verstrekt 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. De bank zal worden verzocht de looptijd van de lening te verlengen.

De lening is aflossingsvrij. Bovendien heeft de hypothecaire lening 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.

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:

	31-12-2013	31-12-2012
Vooruitontvangen huren	13.755	13.205
Nog te ontvangen facturen	7.600	12.103
Nog te betalen rentekosten	9.139	9.029
Servicekosten	253	0
	30.747	34.337

TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING

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

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:

	2013		2011/12	
Theoretische brutohuuropbrengst.....	380.741	100%	492.221	100%
Af: financiële leegstand.....	0	0%	0	0%
Totaal huuropbrengsten	380.741	100%	492.221	100%

De financiële bezettingsgraad over 2013 beliep 100% (2012: 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 2013:

2014.....	386.000
2015.....	386.000
2016.....	336.000
2017.....	286.000
2018 e.v.....	1.000.000
Totaal	2.394.000

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen

14. Mutatie niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen

Deze post kan als volgt worden gespecificeerd:

	2013	2011/12
Herwaarderingen.....	—500.000	50.000
Afboeking aankoopkosten onroerende zaken.....	0	—59.584
	—500.000	—9.584

Bedrijfslasten

15. Lasten in verband met het beheer van beleggingen

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

	2013	2011/12
Onroerende zaak belastingen	—6.520	—10.605
Verzekeringen (opstal en aansprakelijkheid)	—4.501	—5.302
Overige heffingen en belastingen	—2.947	—2.912
Overige	—1.607	—1.235
	—15.575	—20.054

16. Beheerkosten en rentelasten

De beheerkosten en rentelasten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2013	2011/12
Saldo rentelasten	—107.454	—163.346
Vergoeding Beheerder	—26.101	—33.598
Vergoeding Bewaarder	—2.000	—2.500
Overige bedrijfskosten	—9.914	—7.494
	—145.469	—206.938

Saldo rentelasten

Het saldo rentelasten kan als volgt worden gespecificeerd:

	2013	2011/12
Rente hypothecaire geldleningen	—108.993	—159.606
Saldo overige financiële baten en lasten	1.539	—3.740
	—107.454	—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 brutohuuropbrengsten, verminderd met € 1.000 per jaar, 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 Stichting Bewaarder Renpart Vastgoed 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:

	2013	2011/12
Kosten accountantscontrole.....	—5.400	—5.000
Bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering.....	—2.131	—992
Overige.....	—2.383	—1.502
	—9.914	—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	Vershil
Lasten in verband met het beheer van beleggingen.....	—18	—16	2
Beheervergoeding.....	—26	—26	0
Overige kosten.....	—13	—12	1
Rentelasten.....	—139	—107	32
Amortisatie immateriële vaste activa.....	—44	—43	1
Totaal kosten	—240	—204	36

Vergelijking intrinsieke waarden

	31-12-2013	31-12-2012
Eigen vermogen.....	1.868.845	2.367.885
Aantal uitstaande participaties.....	94	94
Intrinsieke waarde per participatie.....	19.881	25.190

Kostenratio (Total Expense Ratio)

Het niveau van de totale kosten van de Vennootschap, gerelateerd aan haar gemiddelde intrinsieke waarde, beliep 4,23% (2011/12: 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, 21 februari 2014

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
w.g. ing. A.W.J. Kempers
w.g. M. Debets

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

De Beherend Vennoot stelt voor:

- het resultaat over de verslagperiode ter grootte van € 323.200 negatief ten laste te brengen van de overige reserves;
- aan de Commanditaire Vennoten een totaalbedrag ter grootte van € 174.840 uit te keren onder verrekening met de reeds uitgekeerde voorlopige uitkeringen (€ 174.840), zodat per saldo geen aanvullende uitkering zal worden gedaan;
- aan de Beherend Vennoot een totaalbedrag ter grootte van € 1.000 uit te keren onder verrekening met de reeds uitgekeerde voorlopige uitkeringen (€ 1.000), zodat per saldo geen aanvullende uitkering zal worden gedaan.

Overige

Bestemming van het resultaat over de voorafgaande verslagperiode

Door de Vergadering van Vennoten werd besloten over het boekjaar 2011/12:

- 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 onder verrekening met de reeds uitgekeerde voorlopige uitkeringen (€ 183.055), zodat per saldo geen aanvullende uitkering werd gedaan;
- aan de Beherend Vennoot een totaalbedrag ter grootte van € 1.083 uit te keren onder verrekening met de reeds uitgekeerde voorlopige uitkeringen (€ 1.083), zodat per saldo geen aanvullende uitkering werd 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 2013 van Renpart Retail XI C.V. te Den Haag gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de balans per 31 december 2013 en de winst-en-verliesrekening over 2013 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 algehele 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 2013 en van het resultaat over 2013 in overeenstemming met de grondslagen voor financiële verslaggeving van Titel 9 Boek 2 BW.

Amsterdam, 21 februari 2014

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

De Stichting houdt sinds 1 september 2011 de juridische eigendom van het appartementsrecht omvattende een viertal winkelruimten, gelegen aan de Markt en P.C. Hoofthooflaan in de gemeente Papendrecht. Daarnaast heeft de Stichting een recht van eerste hypotheek verleend op dit object alsmede 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 in de verslagperiode twee maal vergaderd. Tijdens deze vergaderingen werden de resultaten van de Vennootschap besproken. Ook werd specifiek aandacht besteed aan de ontwikkelingen in de retailmarkt en de effecten van de toename van internetverkopen op de ontwikkelingen van de huurders.

Tot slot heeft het Bestuur van de Stichting 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, 21 februari 2014

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



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