

Renpart Retail XI C.V.

Jaarverslag 2014



Renpart Retail XI C.V.

Het vermogen om te renderen

Renpart Retail XI C.V.

Jaarverslag 2014

PROFIEL

Renpart Group of Companies is een vermogensbeheerorganisatie die belegt in vastgoed. De groep beheerde eind 2014 acht vastgoedfondsen met gezamenlijk 84 panden in eigendom met een totale waarde van circa € 203 miljoen. De panden omvatten in totaal 94.737 m² kantoorruimte, 41.777 m² bedrijfsruimte en 43.492 m² winkelruimte; er waren 217 huurders. De vastgoedfondsen hadden eind 2014 een totaal aan activa van circa € 209 miljoen. Het totaal eigen vermogen van de fondsen beliep circa € 51 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 2014 € 4,4 miljoen. Het fonds had eind 2014 een totaal aan activa van € 4,6 miljoen. Het eigen vermogen van de Vennootschap beliep € 1,6 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 niet plaats bij de commanditaire vennootschap als zodanig, maar bij de Commanditaire Vennoten naar rato van het aantal door ieder van hen gehouden participaties.

De Vennootschap is een beleggingsinstelling in de zin van artikel 1:1 van de Wet op het financieel toezicht (Wft). De Beheerder, Renpart Vastgoed Management B.V., beschikt over een doorlopende vergunning van de Autoriteit Financiële Markten om op te treden als beheerder van beleggingsinstellingen. Voor Renpart Retail XI C.V. is gebruikgemaakt van de uitzondering die volgt uit artikel 61 lid 3 van de AIFMD ('grandfathering'). De vennootschap staat daarmee niet onder toezicht van de Autoriteit Financiële Markten en De Nederlandsche Bank.

INHOUDSOPGAVE

Inhoudsopgave	1
Kerncijfers	2
Verslag van de Beherend Vennoot	3
Jaarrekening 2014	
Balans	10
Winst-en-verliesrekening	12
Kasstroomoverzicht	13
Toelichting algemeen	14
Toelichting op de balans	16
Toelichting op de winst-en-verliesrekening	20
Overige gegevens	
Regeling inzake de bestemming van het resultaat	24
Voorstel tot bestemming van het resultaat	24
Overige	24
Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	25
Verslag van het Bestuur van Stichting Bewaarder Renpart Vastgoed	26

KERNCIJFERS

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

	2014	2013	2012*
Balans			
Beleggingen.....	4.400	4.700	5.200
Vorderingen.....	3	6	8
Overige activa.....	218	315	310
Totaal activa	4.621	5.021	5.518
Eigen vermogen.....	1.571	1.869	2.368
Langlopende schulden.....	2.969	2.000	3.100
Kortlopende schulden.....	81	1.152	50
Totaal passiva	4.621	5.021	5.518
Winst-en-verliesrekening			
Opbrengsten uit beleggingen.....	388	381	492
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen.....	-300	-500	-9
Operationele bedrijfslasten.....	-163	-161	-227
Amortisatie.....	-43	-43	-54
Resultaat	-118	-323	202
Operationeel resultaat.....	225	220	265
Uitgekeerd.....	180	176	184
Overige gegevens			
Aantal geplaatste participaties ultimo verslagperiode.....	94	94	94
Intrinsieke waarde per participatie (in euro) ultimo verslagperiode.....	16.718	19.881	25.190
Resultaat per participatie (in euro).....	-1.253	-3.438	2.149
Operationeel resultaat per participatie (in euro).....	2.395	2.337	2.822
Uitkering per participatie (in euro) gemiddeld.....	1.911	1.871	2.122
Aflossing per participatie (in euro).....	1.131	0	0

*) Periode 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 2014.

De portefeuille bestaat uit vier winkels te Papendrecht. Deze 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 geprognoseerd. Het operationele resultaat van de Vennootschap is over het boekjaar uitgekomen op circa € 225.000 terwijl € 181.000 werd geprognoseerd. 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 geprognoseerd.

Het totaalresultaat van de Vennootschap beliep circa € 118.000 negatief. Dit verlies wordt geheel veroorzaakt door herwaardering van de portefeuille.

Renpart Vastgoed Management B.V. voert het beheer van de Beherend Vennoot. Per 1 oktober 2014 is de heer M. Debets uit de directie van Renpart Vastgoed Management B.V. teruggetreden wegens het aanvaarden van een betrekking bij een andere werkgever. Dit heeft mede geleid tot een herinrichting van de managementorganisatie waarbij nog meer nadruk wordt gelegd op commercie, zonder de beheerste en integere bedrijfsvoering uit het oog te verliezen. Inmiddels werd de commerciële afdeling aanzienlijk verstevigd door het aantrekken van enkele nieuwe medewerkers.

Marktontwikkelingen

Economische ontwikkelingen

(bron: Centraal Planbureau, decemberraming 2014 en economische vooruitzichten 2015)

Het voorzichtige herstel van de Nederlandse economie, ingezet in 2013, blijft aanhouden. Na een groei van ¾% in 2014 zet de groei in 2015 door met 1½%. Deze toename wordt onder andere gedreven door aantrekkende consumptie van huishoudens en oplopende investeringen van bedrijven. Voor het eerst sinds tijden ligt de consumptie van Nederlandse huishoudens weer boven het gemiddelde in het eurogebied. Huishoudens zien hun reëel beschikbare inkomen toenemen bij een lage inflatie en gaan voor het eerst sinds jaren weer meer consumeren.

De uitvoer blijft de belangrijkste steunpilaar voor herstel. De wereldhandel trekt aan en de concurrentiepositie verbetert, waardoor de groei van de uitvoer zowel in 2014 als in 2015 net boven de 4% ligt. De Nederlandse concurrentiepositie verbetert als gevolg van de depreciatie van de euro. De invoer neemt toe door de aantrekkende consumptie.

Ook op de arbeidsmarkt zet het herstel voorzichtig door. De economische groei resulteert in een toename van de productiviteit en een aantrekkende werkgelegenheid. In 2015 gaat het grootste deel van de productiestijging naar een hogere arbeidsproductiviteit, omdat bedrijven nog steeds ruimte hebben in hun arbeidsbezetting en hun financiële positie na de crisis willen verbeteren. Daarnaast breiden bedrijven in de marktsector de werkgelegenheid uit, maar neemt de werkgelegenheid bij de overheid en in de zorg in 2015 nog af. Het gemiddelde werkloosheidspercentage neemt af van 6¾% in 2014 naar 6½% in 2015.

De inflatie stabiliseert op het lage niveau van 1% in beide jaren. In 2015 blijft de inflatie onder druk staan door de gematigde economische groei, de hoge werkloosheid en de lage olie- en grondstofprijzen. De depreciatie van de euro ten opzichte van de dollar kan dit slechts ten dele compenseren.

De lage inflatie is een reflectie van de lage economische groei in de afgelopen jaren. Dit geldt niet alleen voor Nederland, maar voor het hele eurogebied. De sterke samenhang tussen Nederland en het eurogebied maakt dat de lage inflatie een gemeenschappelijk probleem is. Daarbij moet de focus niet specifiek worden gericht op inflatie, maar vooral op verder herstel van economische groei.

Het lichte herstel van de Nederlandse economie kent verschillende onzekerheden. Neerwaartse en opwaartse internationale risico's vertalen zich direct in een lagere of hogere economische groei. Een tweede onzekerheid betreft de ontwikkeling van de inflatie. Bij een aanhoudend lage groei kan een risico op deflatie materialiseren. De eerder dan verwachte afname van de werkloosheid geeft aanleiding tot optimisme. Verdere positieve ontwikkelingen op de arbeidsmarkt in 2015 kunnen positief bijdragen aan de bestedingen en de economie een opwaartse impuls geven.

Ontwikkelingen Nederlandse vastgoedmarkt; winkels

Winkelbeleggingen waren de afgelopen elf jaar de best renderende sector in de IPD-index. Nu staan de beleggingsresultaten op diverse plekken onder druk, mede als gevolg van dalende consumentenbestedingen in fysieke winkels. Oplappende aanvangsrendementen en huurprijs-dalingen zorgen in de huidige markt voor afwaarderingen en dempen daarvoor het totaalrendement. Daarnaast staan de huurinkomsten onder druk door een toenemende leegstand die samenhangt met het hoge aantal

faillissementen in de detailhandel. Diezelfde faillissementen geven op de goede locaties echter ook ruimte voor vernieuwing en herstructurering van het winkel-landschap. Supermarkten en binnensteden van de grotere steden lijken tegen deze trend in het minst gevoelig voor de conjuncturele ontwikkelingen.

Portefeuille

De belegging 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, liggen aan de Markt en de P.C. Hoofthooflaan en zijn verhuurd aan de (winkel)ketens Action, Bristol, Charles Vögele en Clubkappers. De totale oppervlakte bedraagt 3.099 m².

De gewogen gemiddelde resterende looptijd van de huurcontracten belooft op balansdatum ruim vijf jaar.

Na enige opstartproblemen is de lokale naamsbekendheid van de huurders groter geworden. Een vaste klantenkring is opgebouwd. Vanuit de winkeliers zijn de signalen positief en zijn geen klachten vernomen. Het feit dat de huurders voornamelijk grootwinkelbedrijven zijn, maakt dat over het algemeen geen uitspraken over omzetten en dergelijke worden gedaan. De huurders voldoen stipt en tijdig aan hun betalingsverplichtingen.

De Vennootschap neemt deel aan een winkeleigenarenoverleg met de wethouder Economische zaken van de gemeente Papendrecht. Winkelhart Papendrecht heeft een sterke regionale positie. De wethouder wil deze behouden en versterken, mede door de samenwerking met de winkeleigenaren. In een later stadium zullen ook de ondernemers bij dit overleg worden betrokken. Een van de voorstellen is het hanteren van één plan van aanpak voor de promotie van het kernwinkelgebied van Papendrecht. Dit zou moeten gelden voor alle belanghebbenden, die daar mogelijk ook financieel aan bijdragen. Tevens wordt nagedacht over het parkeerbeleid en de bijbehorende tarieven.

Het plein, waaraan drie van de vier winkels liggen, wordt opnieuw ingericht. De Vennootschap heeft kanttekeningen bij de plannen geplaatst, onder andere over de te planten bomen en een droogloopzone van de Meent naar het plein. Belangrijk is dat het zicht op de winkels van de Vennootschap blijft waarborgd.

Met de gemeente wordt tevens overleg gevoerd over de weekmarkt en evenementen die worden georganiseerd. De markt is momenteel zo gesitueerd dat de winkels van de Vennootschap zich aan de achterzijde van de kramen bevinden en niet meer zichtbaar zijn. Door de opstelling van de marktkramen een kwartslag te draaien, worden de winkels beter

zichtbaar en kunnen de ondernemers profiteren van de bezoekers van de markt of het evenement.

Naast de winkelunits bevindt zich de bibliotheek. Mogelijk wordt deze verplaatst en wordt op die locatie een Aldi gerealiseerd. Dit kan leiden tot meer bezoekers/passanten.

Op het grasveld aan de overzijde van het plein wordt nieuwbouw gerealiseerd. De Zeeman die een stuk verderop is gevestigd, gaat daar naartoe verhuizen. Ook dit kan een positief effect hebben op het aantal bezoekers van het plein en op de beleving dat het plein deel uitmaakt van het kernwinkelgebied.

Waardering van de portefeuille

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

Over de verslagperiode werd de portefeuille afgevaarderd met € 300.000 oftewel circa 6,4% ten opzichte van de boekwaarde ultimo 2013. Na herwaardering is de portefeuille thans gevaarderd op circa 11,3 maal de theoretische brutohuurwaarde (ultimo 2013: 12,3). De afwaardering wordt enerzijds veroorzaakt door een stijging van het risicoprofiel van de belegging. Dit wordt door de taxateur zo ingeschat omdat het contract van een van de grotere huurders kan worden opgezegd tegen medio 2016. Bovendien wordt de toekomstige markthuurlaag door de taxateur lager ingeschat dan vorig jaar. Een trend in retail die landelijk aan de orde is.

Financiering en rentebeleid

Tot de Vennootschap zijn 32 Commanditaire Vennoten toegetreden. Het ingebrachte commanditair kapitaal bedraagt € 2.350.000 en bestaat uit 94 participaties van initieel € 25.000.

Op 31 december 2014 bedroeg de omvang van de bancaire schuld € 2.993.700. Dit bedrag betreft het totaal van twee door FGH Bank N.V. verstrekte leningen.

Tot en met het derde kwartaal van 2014 waren beide leningen aflossingsvrij doch in verband met een stijging van de loan-to-value ratio of met andere woorden een daling van de waarde van het vastgoed, is in overleg met FGH Bank N.V. met ingang van het vierde kwartaal van 2014 op een van beide leningen een aflossing ingevoerd van circa 2,5% op jaarbasis nadat in augustus 2014 een eenmalige aflossing van € 100.000 op diezelfde lening had plaatsgevonden. De jaarlijkse aflossing bedraagt in absolute zin € 25.200. Ook werd in augustus 2014 de rente op voornoemde lening herzien. De rentebasis voor deze lening is variabel (driemaands Euribor). De opslag werd helaas verhoogd van 1,85% naar 2,70%. Deze verhoging houdt geen verband met het risicoprofiel van de lening doch betreft puur een verhoging van de com-

merciële marge die banken in rekening brengen. Zowel de renteafspraak als de looptijd van de lening bedraagt twee jaar.

De voorwaarden van de lening met een hoofdsom van € 2.000.000 werden in 2014 niet gewijzigd. Deze lening is aflossingsvrij en heeft een juridische looptijd tot en met augustus 2016. De rente op deze lening staat tot dat moment vast en bedraagt 4,29% op jaarbasis.

Hoewel met FGH Bank N.V. geen concrete afspraken werden gemaakt over convenanten (loan-to-value ratio en interest coverage ratio), spelen dergelijke ratio's wel degelijk een rol bij de bepaling van de voorwaarden en condities waartegen financieringen worden verlengd. Overigens acht niet alleen de bank maar ook de Beherend Vennoot het wenselijk om de schuld van de vennootschap enigszins terug te brengen. De eenmalige aflossing die plaatsvond in het derde kwartaal van 2014 werd gedaan uit de beschikbare liquiditeitsruimte. Ook ten aanzien van de overeengekomen periodieke aflossingen wordt

voorzien dat deze kunnen plaatsvinden uit het exploitatieresultaat van de vennootschap zonder dat dit substantiële gevolgen heeft voor de uitkeringen aan de participanten.

Uitgaande van de waardering van de portefeuille op balansdatum, bedraagt de loan-to-value ratio circa 68%. Een dergelijk niveau rechtvaardigt de invoering van periodieke aflossingen. De interest coverage ratio gemeten over de verslagperiode is uitgekomen op 3,1. De interest coverage ratio zegt iets over de mate waarin de vennootschap in staat is aan haar rentelasten te voldoen. Deze ratio bevindt zich op een niveau dat ruimschoots voldoet aan de eisen die tegenwoordig door de banken worden gesteld.

De rentelasten over 2014 zijn uitgekomen op circa € 111.000. Dit komt neer op gemiddeld ruim 3,5% op jaarbasis. De rentelasten zijn lager dan geprognoseerd omdat de werkelijke rentepercentages lager liggen dan de rekenrente die werd gehanteerd in de prognose.

Overzicht leningen

	Hoofdsom	Jaarlijkse aflossing*	Expiratiedatum lening	Expiratiedatum rente	Rentebasis (Euribor)	Rente/opslag op Euribor
Lening vaste rente	2.000.000	0,0%	31-08-2016	31-08-2016	vast	4,29%
Lening variabele rente	993.700	2,5%	31-08-2017	31-08-2017	3-maands	2,70%
Totaal	2.993.700					

* De aflossing op de lening is ingevoerd per 1 oktober 2014.

Winst-en-verliesrekening

Op basis van de rendementsprognose mocht over de verslagperiode een resultaat van circa € 242.000 worden verwacht. Het resultaat van de Vennootschap is uitgekomen op circa € 118.000 negatief. Een verschil derhalve van circa € 360.000 dat als volgt kan worden geanalyseerd:

	Prognose	Realisatie	Vershil
Direct rendement			
Opbrengsten uit beleggingen	381	388	7
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	—18	—16	2
Beheervergoeding	—26	—25	1
Overige kosten	—15	—11	4
Rentelasten	—141	—111	30
Operationeel resultaat	181	225	44
Amortisatie immateriële vaste activa	—44	—43	1
Indirect rendement			
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	105	—300	—405
Resultaat	242	—118	—360

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 € 475 per participatie gedaan. In totaal werd gedurende de verslagperiode een bedrag van € 179.600 uitgekeerd. Hiervan werd € 1.000 uitgekeerd aan de Beherend Vennoot.

Berekening van de intrinsieke waarde

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

De intrinsieke waarde per participatie ultimo 2014 wordt berekend op € 16.718 (ultimo 2013: € 19.881).

Eigendomssituatie

In verband met de juridische structuur van de Vennootschap berust de juridische eigendom van de objecten in portefeuille bij Stichting Bewaarder Renpart 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 zullen voordoen. Deze, en ook risico's met minder impact, worden tevens op de website opgenomen (renpart.nl/risicofactoren).

Negatieve marktontwikkelingen

De Nederlandse economie bevindt zich als gevolg van (internationale) financiële, economische en militaire 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 de portefeuille gedeeltelijk met vreemd vermogen is gefinancierd zal de procentuele afname van het commanditair kapitaal groter zijn dan de procentuele waardedaling van het vastgoed. Overigens heeft een eventuele waardestijging het omgekeerde effect. De kans dat de komende jaren sprake zal zijn van waardedalingen van het vastgoed in de portefeuille van de Vennootschap, wordt door de Beherend Vennoot als 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 beperkt ingeschat. De impact hiervan zal op korte termijn echter afwezig zijn omdat voor de financieringen 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.

Beheerrisico

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 essen-

tiële 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 aanzienlijk in.

Concentratierisico

Het beleggingsbeleid van de Vennootschap legt bepaalde restricties op aan de objecten waarin belegd kan worden. Uit deze restricties vloeit een bepaalde concentratie voort, zoals bijvoorbeeld: beleggingen in een enkele vastgoeddeelmarkt, bij een enkele huurder, op een enkele locatie. Bij een concentratie van de beleggingen is zowel de waardeontwikkeling van de beleggingsportefeuille als het totaalrendement afhankelijk van een beperkt aantal factoren. De Vennootschap belegt slechts in retailvastgoed in de gemeente Papendrecht. De resultaten van de Vennootschap zijn daarmee afhankelijk van deze vastgoeddeelmarkt en deze enkele locatie. Het concentratierisico is derhalve hoog.

Naast de beschreven risico's kunnen ook andere risico's van invloed zijn op de waarde van de participaties in 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 vennootschapsbelasting of inkomstenbelasting.

Voorstel tot bestemming van het resultaat

De Beherend Vennoot stelt voor:

- het resultaat over de verslagperiode ter grootte van € 117.771 negatief ten laste te brengen van de overige reserves;
- aan de Commanditaire Vennoten een totaalbedrag ter grootte van € 178.600 uit te keren onder verrekening met de reeds uitgekeerde voorlopige uitkeringen (€ 178.600), zodat per saldo geen aanvullende uitkering zal worden gedaan;
- aan de Beherend Vennoot een totaalbedrag ter grootte van € 1.000 uit te keren onder verrekening met de reeds uitgekeerde voorlopige uitkeringen (€ 1.000), zodat per saldo geen aanvullende uitkering zal worden gedaan.

AIFMD

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.

Gezien het feit dat de Vennootschap na 22 juli 2013 geen bijkomende beleggingen heeft gedaan en dit voor de rest van de looptijd van de Vennootschap ook niet wordt voorzien terwijl het voldoen aan alle bepalingen van de richtlijn tot aanzienlijke kosten zou leiden, is besloten gebruik te maken van de uitzondering die volgt uit artikel 61 lid 3 van de richtlijn ('grandfathering'). De Vennootschap staat daarmee niet onder toezicht van de Autoriteit Financiële Markten en De Nederlandsche Bank. De beheerder Renpart Vastgoed Management B.V. beschikt vanaf 22 juli 2014 wel over een AIFM-vergunning.

Vooruitzichten

De ontwikkelingen en vooruitzichten voor de Vennootschap zijn goed te noemen. De huurders zijn positief en de opstelling van de gemeente zal bijdragen aan de attractiviteit van het winkelgebied. Een risico waarvan sprake is, is de mogelijkheid dat Charles Vögele tegen medio 2016 haar huurovereenkomst opzegt om te heronderhandelen of te vertrekken. Ondanks het feit dat de herverhuurmogelijkheden van deze winkel als goed worden ingeschat, zal een dergelijke ontwikkeling wellicht leiden tot een daling van de huuropbrengsten. De Vennootschap heeft op dit moment geen signalen ontvangen over een voorgenomen opzegging.

Door de, ten opzichte van de prognose, relatief gunstige rentecondities is het operationele resultaat van de Vennootschap de afgelopen jaren hoger geweest dan verwacht. De substantiële verhoging van de commerciële opslag op een van de leningen in oktober 2014 (zoals beschreven in de paragraaf Financiering en rentebeleid) zal helaas het voordeel van ingevoerde aflossingen tenietdoen, met andere woorden de rentelasten zullen niet afnemen terwijl de omvang van de financiering dat wel doet. Dit neemt niet weg dat het operationele resultaat op peil blijft. Hoewel het vooralsnog niet noodzakelijk wordt geacht zullen de uitkeringen aan participanten in de toekomst mogelijk beperkt neerwaarts moeten worden bijgesteld. Dit in verband met de overeengekomen aflossing op een van de leningen van FGH Bank N.V.

Den Haag, 20 februari 2015

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

JAARREKENING 2014

BALANS

vóór resultaatbestemming, bedragen in euro

		31 december 2014	31 december 2013
Activa			
Beleggingen			
Onroerende zaken	1.	4.400.000	4.700.000
Totaal beleggingen		4.400.000	4.700.000
Vorderingen			
Debiteuren	2.	377	2.792
Overige vorderingen en overlopende activa		2.638	3.252
Totaal vorderingen		3.015	6.044
Overige activa			
Vaste activa			
Immateriële vaste activa			
Kosten van oprichting en van uitgifte van participaties	3.	75.070	117.968
Vlottende activa			
Liquide middelen	4.	142.522	196.586
Totaal overige activa		217.592	314.554
Totaal activa		4.620.607	5.020.598

BALANS

vóór resultaatbestemming, bedragen in euro

	31 december 2014	31 december 2013
Passiva		
Eigen vermogen		
Commanditair kapitaal	5. 2.350.000	2.350.000
Wettelijke reserve	6. 75.070	117.968
Overige reserves	7. -196.247	84.055
Cumulatieve uitkeringen	8. -539.578	-359.978
Niet-verdeelde resultaten	-117.771	-323.200
Totaal eigen vermogen	1.571.474	1.868.845
 Langlopende schulden		
Schulden aan bankiers	9. 2.968.500	2.000.000
Totaal langlopende schulden	2.968.500	2.000.000
 Kortlopende schulden		
Schulden aan bankiers	10. 25.200	1.100.000
Crediteuren	7.031	1.633
Belastingen	11. 18.158	19.373
Overige schulden en overlopende passiva	12. 30.244	30.747
Totaal kortlopende schulden	80.633	1.151.753
 Totaal passiva	 4.620.607	 5.020.598

WINST-EN-VERLIESREKENING

bedragen in euro

	2014	2013
Bedrijfsopbrengsten		
Opbrengsten uit beleggingen		
Huuropbrengsten.....13.....	387.819	380.741
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen		
Mutatie niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen.....14.....	—300.000	—500.000
Som der bedrijfsopbrengsten	87.819	—119.259
 Bedrijfslasten		
Lasten in verband met het beheer van beleggingen.....15.....		
Beheerkosten en rentelasten.....16.....	—146.528	—145.468
Amortisatie van immateriële vaste activa.....	—42.898	—42.898
Som der bedrijfslasten	—205.590	—203.941
<hr/>		
Resultaat	—117.771	—323.200

KASSTROOMOVERZICHT

opgesteld volgens de indirecte methode, bedragen in euro

	2014	2013
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten		
Resultaat	—117.771	—323.200
Mutatie niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	300.000	500.000
Amortisatie van immateriële vaste activa	42.898	42.898
Mutatie vorderingen	3.029	2.209
Mutatie kortlopende schulden (exclusief hypothecaire schulden)	3.680	1.939
	231.834	223.846

Kasstroom uit financieringsactiviteiten

Contante uitkeringen	—179.600	—175.840
Aflossing hypothecaire schulden	—106.300	0
	—285.900	—175.840

Mutatie geldmiddelen	—54.064	48.006
-----------------------------------	----------------	---------------

Geldmiddelen begin verslagperiode	196.586	148.580
Mutatie geldmiddelen	—54.064	48.006
Geldmiddelen einde verslagperiode (banktegoeden)	142.522	196.586

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 drie jaren van de Vennootschap is op pagina 2 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 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.

In aanvulling daarop⁶⁶ heeft de Vennootschap de portefeuille ultimo verslagperiode door DTZ Zadelhoff laten hertaxeren, welke taxatie is gebruikt als grondslag voor de waardebepaling van de vastgoedportefeuille in de jaarrekening.

Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten, zoals vorderingen en schulden, als financiële derivaten verstaan. Voor de grondslagen van primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost.

Kosten van oprichting en van uitgifte van participaties

De kosten van oprichting en van uitgifte van participaties worden geactiveerd en geamortiseerd in een periode van vijf jaar.

Vorderingen

De vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. De reële waarde en geamortiseerde kostprijs zijn gelijk aan de nominale waarde. Noodzakelijk geachte voorzieningen voor mogelijke verliezen als gevolg van oninbaarheid worden in mindering gebracht. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen.

Langlopende en kortlopende schulden

Opgenomen leningen en schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs.

Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

Huuropbrengsten

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

Niet-gerealiseerde resultaten

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

Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht

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

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

TOELICHTING OP DE BALANS

Activa

Beleggingen

1. Onroerende zaken

	2014	2013
Stand begin verslagperiode	4.700.000	5.200.000
Herwaarderingen	—300.000	—500.000
Stand einde verslagperiode	4.400.000	4.700.000

De post kan als volgt worden gespecificeerd:

	31-12-2014	31-12-2013
Kostprijs	5.150.000	5.150.000
Aankoopkosten	59.584	59.584
Amortisatie aankoopkosten	—59.584	—59.584
Cumulatieve herwaarderingen	—750.000	—450.000
	4.400.000	4.700.000

De portefeuille dient tot zekerheid voor opgenomen hypothecaire geldleningen. De waardering van de onroerende zaken is gebaseerd op een hertaxatie 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:

	2014	2013
Stand begin verslagperiode	117.968	160.866
Amortisatie	—42.898	—42.898
Stand einde verslagperiode	75.070	117.968

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 € 139.418.

Vlottende activa

4. Liquide middelen

De post Liquide middelen is als volgt samengesteld:

	31-12-2014	31-12-2013
Zakelijke spaarrekening	84.177	179.855
Rekening-courant	58.345	16.731
	142.522	196.586

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de Vennootschap.

Passiva

Eigen vermogen

5. Commanditair kapitaal

	2014	2013
Stand begin verslagperiode	2.350.000	2.350.000
Stortingen door Commanditaire Vennoten	0	0
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:

	2014	2013
Stand begin verslagperiode	117.968	160.866
Amortisatie	-42.898	-42.898
Stand einde verslagperiode	75.070	117.968

7. Overige reserves

	2014	2013
Stand begin verslagperiode	84.055	-160.866
Resultaatbestemming voorafgaande verslagperiode	-323.200	202.023
Mutatie wettelijke reserve ten gunste van overige reserves	42.898	42.898
Stand einde verslagperiode	-196.247	84.055

8. Cumulatieve uitkeringen

Gedurende de verslagperiode zijn de volgende uitkeringen verricht:

	2014	2013
Stand begin verslagperiode	—359.978	—184.138
Uitkeringen aan Commanditaire Vennoten	—178.600	—174.840
Uitkeringen aan Beherend Vennoot	—1.000	—1.000
Stand einde verslagperiode	—539.578	—359.978

De post cumulatieve uitkeringen is als volgt samengesteld:

	31-12-2014	31-12-2013
Cumulatieve uitkeringen aan Commanditaire Vennoten	—536.495	—357.895
Cumulatieve uitkeringen aan Beherend Vennoot	—3.083	—2.083
	—539.578	—359.978

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	117.968	84.055	—359.978	—323.200	1.868.845
Resultaatbestemming voorafgaande verslagperiode	0	0	—323.200	0	323.200	0
Mutatie wettelijke reserve ten gunste van overige reserves	0	—42.898	42.898	0	0	0
Uitkeringen verslagperiode	0	0	0	—179.600	0	—179.600
Resultaat verslagperiode	0	0	0	0	—117.771	—117.771
Stand einde verslagperiode	2.350.000	75.070	—196.247	—539.578	—117.771	1.571.474

Langlopende schulden

9. Schulden aan bankiers

Door FGH Bank N.V. werd ten tijde van de aankoop een financieringsarrangement verstrekt bestaande uit twee hypothecaire geldleningen:

- een aflossingsvrije geldlening met een hoofdsom van € 2.000.000, een looptijd van de lening tot 1 september 2016 en 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, en
- een geldlening met een initiële hoofdsom van € 1.100.000, op balansdatum pro resto € 993.700, een looptijd van de lening tot 1 september 2017 en een renteafspraak met eveneens een looptijd tot 1 september 2017 gebaseerd op het driemaands Euribor-tarief met een opslag van 270 basispunten. De aflossing op deze lening bedraagt 2,5% per jaar.

Beide hypothecaire leningen hebben 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.

De hypothecaire geldleningen kunnen als volgt worden onderverdeeld:

	2014	2013
Stand hypothecaire geldleningen begin verslagperiode	3.100.000	3.100.000
Af: aflossingen	-106.300	0
Stand hypothecaire geldleningen einde verslagperiode	2.993.700	3.100.000
Kortlopend deel van de hypothecaire geldleningen	0	-1.100.000
Aflossingsverplichting hypothecaire geldleningen	-25.200	0
Langlopend deel van de hypothecaire geldleningen	2.968.500	2.000.000

Kortlopende schulden

10. Schulden aan bankiers

Deze post betreft de aflossingsverplichting op de hypothecaire geldlening.

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:

	31-12-2014	31-12-2013
Vooruitontvangen huren	13.868	13.755
Nog te betalen rentekosten	9.623	9.139
Nog te ontvangen facturen	4.750	7.600
Servicekosten	2.003	253
	30.244	30.747

TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING

Bedrijfsopbrengsten

Opbrengsten uit beleggingen

13. Huuropbrengsten

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

De huuropbrengsten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2014		2013	
Theoretische brutohuuropbrengst	387.819	100%	380.741	100%
Af: financiële leegstand	0	0%	0	0%
Totaal huuropbrengsten	387.819	100%	380.741	100%

De financiële bezettingsgraad over 2014 beliep 100% (2013: 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 2014:

2015	389.000
2016	339.000
2017	288.000
2018	288.000
2019 e.v.	720.000
Totaal	2.024.000

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen

14. Mutatie niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen

Deze post kan als volgt worden gespecificeerd:

	2014	2013
Herwaarderingen	—300.000	—500.000
	—300.000	—500.000

Bedrijfslasten

15. Lasten in verband met het beheer van beleggingen

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

	2014	2013
Onroerendezaakbelastingen	—9.036	—6.520
Verzekeringen (opstal en aansprakelijkheid)	—4.570	—4.501
Overige heffingen en belastingen	—2.408	—2.947
Overige	—150	—1.607
	—16.164	—15.575

16. Beheerkosten en rentelasten

De beheerkosten en rentelasten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2014	2013
Saldo rentelasten	-111.062	-107.454
Vergoeding Beheerder	-24.961	-26.101
Vergoeding Bewaarder	-2.000	-2.000
Overige bedrijfskosten	-8.505	-9.913
	-146.528	-145.468

Saldo rentelasten

Het saldo rentelasten kan als volgt worden gespecificeerd:

	2014	2013
Rente hypothecaire geldleningen	-111.534	-108.993
Saldo overige financiële baten en lasten	472	1.539
	-111.062	-107.454

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:

	2014	2013
Kosten accountantscontrole	-5.750	-5.400
Bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering	-2.355	-2.131
Belastingadvieskosten	-400	-1.216
Overige	0	-1.166
	-8.505	-9.913

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

Overige informatie

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

Den Haag, 20 februari 2015

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

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 € 117.771 negatief ten laste te brengen van de overige reserves;
- aan de Commanditaire Vennoten een totaalbedrag ter grootte van € 178.600 uit te keren onder verrekening met de reeds uitgekeerde voorlopige uitkeringen (€ 178.600), zodat per saldo geen aanvullende uitkering zal worden gedaan;
- aan de Beherend Vennoot een totaalbedrag ter grootte van € 1.000 uit te keren onder verrekening met de 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 2013:

- 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 werd gedaan;
- aan de Beherend Vennoot een totaalbedrag ter grootte van € 1.000 uit te keren onder verrekening met de reeds uitgekeerde voorlopige uitkeringen (€ 1.000), zodat per saldo geen aanvullende uitkering werd gedaan.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

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

Wij hebben de in dit rapport opgenomen jaarrekening 2014 van Renpart Retail XI C.V. te Den Haag gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de balans per 31 december 2014 en de winst-en-verliesrekening over 2014 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 2014 en van het resultaat over 2014 in overeenstemming met de grondslagen voor financiële verslaggeving van Titel 9 Boek 2 BW.

Amsterdam, 20 februari 2015

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. Hoofthoofdlaan 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. aangetrokken hypothecaire financiering.

Het Bestuur van de Stichting heeft in de verslagperiode enkele keren vergaderd. Tijdens deze vergaderingen werden de resultaten van de Vennootschap besproken. Ook werd specifiek aandacht besteed aan de ontwikkelingen in de retailmarkt en de effecten van de toename van internetverkoop 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, 20 februari 2015

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
twitter [@RenpartVastgoed](https://twitter.com/RenpartVastgoed)



Renpart Retail XI C.V.

Het vermogen om te renderen