

# Renpart Retail XI C.V.

Halfjaarverslag 2017



**Renpart** Retail XI C.V.

*Het vermogen om te renderen*



# **Renpart** Retail XI C.V.

Halfjaarverslag 2017

**Renpart** Retail XI C.V.  
Nassaulaan 4  
2514 JS Den Haag

Handelsregisternummer 53366549

[renpart.nl/rrxi](http://renpart.nl/rrxi)  
[twitter.com/RenpartVastgoed](https://twitter.com/RenpartVastgoed)

# VERSLAG VAN DE BEHEREND VENNOOT

---

## Geachte Vennoot,

Hierbij bieden wij u het verslag aan over het eerste halfjaar van 2017.

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

## Samenstelling Directie

Per 1 april 2017 werden Frans Thomassen (werkzaam bij Renpart sinds december 2008) en Tom Harthoorn (werkzaam bij Renpart sinds november 2014), na goedkeuring door de Autoriteit Financiële Markten, benoemd tot financieel directeur respectievelijk commercieel directeur en daarmee tot statutair bestuurders van Renpart Vastgoed Management B.V. en Renpart Vastgoed Bewaar B.V., welke vennootschappen het bestuur voeren over de Beherend Vennoot respectievelijk de Bewaarder.

## 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 m<sup>2</sup> 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. Hoofthlaan en zijn verhuurd aan Action, Bristol, Clubkappers en Vidrea Retail. De totale oppervlakte bedraagt circa 3.099 m<sup>2</sup>.

De gewogen gemiddelde resterende looptijd van de huurcontracten belooft op balansdatum 4,2 jaar.

Er is voor de voormalige winkel van Charles Vögele een meerjarige huurovereenkomst gesloten met Vidrea Retail B.V. tegen verbeterde marktconforme condities. Vidrea is de doorstart van Charles Vögele in Nederland. Bij de huuronderhandelingen werd bedongen, dat de nieuwe huurder garant zou staan voor de huurbetaling over de wettelijke opzegtermijn door de curator. Dit bedrag werd inmiddels ontvangen.

De winkel van Bristol is in de verslagperiode gerestylet. De blauw-gele huisstijl werd vervangen door een rood-witte. De ombouw in Nederland is in oktober 2016 begonnen en is nu bijna afgerond.

### Parkeren

De gemeente Papendrecht is nog altijd voornemens het parkeerbeleid in het centrum aan te passen. Onduidelijk is echter nog altijd wanneer en of dit parkeerbeleid gaat veranderen. De Vennootschap en andere marktpartijen voeren hier met de gemeente gesprekken over. De Vennootschap zal dit onderwerp nauwlettend blijven volgen.

## Waardering van de portefeuille

Met het oog op de aanstaande herfinanciering is aan Cushman & Wakefield opdracht verstrekt de portefeuille te taxeren tegen marktwaarde op basis van kosten koper met als waardepeildatum 30 juni 2017. De boekwaarde is vervolgens gelijkgesteld aan de taxatiewaarde. Ten opzichte van de waarde van de belegging per 31 december 2016 leidt deze taxatie tot een opwaardering met € 630.000. Deze opwaardering wordt vooral verklaard door de verhuur van de door het faillissement van Charles Vögele leeggekomen winkelruimte.

## 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.

De pro resto hoofdsom van de bancaire financiering van de Vennootschap beliep op balansdatum € 2.863.900 bestaande uit een tweetal leningen verstrekt door FGH Bank N.V. De oorspronkelijke hoofdsom bedroeg € 3.100.000 wat betekent dat inmiddels € 236.100 werd afgelost op de leningen. De jaarlijkse aflossingsverplichting bedraagt € 25.200 per lening. Beide leningen hebben een looptijd tot 1 januari 2018.

In januari heeft FGH Bank N.V. de Vennootschap meegedeeld dat de bank ophoudt met het financieren van fondsstructuren waarvan het risicodragende vermogen wordt verstrekt door een brede groep particuliere beleggers. Voor de Vennootschap betekent dit dat de huidige financiering uiterlijk 1 januari 2018 dient te zijn afgelost.

In de tweede jaarhelft zullen de werkzaamheden van de Beherend Vennoot zich concentreren op het aantrekken van herfinanciering. Op balansdatum bedroeg de LTV 63,9%. De mogelijkheid bestaat dat bij een herfinanciering een deel van de aanwezige liquiditeiten moet worden aangewend om de LTV-ratio te verlagen. Zodra hierover meer duidelijkheid bestaat, zullen de Commanditaire Vennoten worden geïnformeerd.

De rentelasten over de verslagperiode bedroegen circa € 37.000 ten opzichte van circa € 55.000 over dezelfde periode vorig jaar. In de tweede helft van 2017 zullen de rentelasten naar verwachting – bij gelijkblijvende financiering – gelijk blijven ten opzichte van de eerste jaarhelft.

## Winst-en-verliesrekening

Het resultaat over de verslagperiode is uitgekomen op € 757.595. Het operationele resultaat beliep € 127.595. Het verschil tussen beide resultaatberekeningen kan worden verklaard door de positieve herwaardering van het object van € 630.000.

<b>Overzicht leningen</b>	Hoofdsom	Jaarlijkse aflossing	Expiratiedatum lening	Expiratiedatum rente	Rentebasis (Euribor)	Rente/opslag op Euribor
Lening vaste rente	1.933.200	25.200	1-1-2018	1-1-2018	vast	2,66%
Lening variabele rente	930.700	25.200	1-1-2018	1-1-2018	3-maands	2,70%
<b>Totaal</b>	<b>2.863.900</b>	<b>50.400</b>				

## Uitkeringen

Gedurende de verslagperiode werden geen kwartaal-uitkeringen gedaan met het oog op het faillissement van Charles Vögele en de naderende herfinanciering.

## 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 juni 2017 wordt berekend op € 19.604 (ultimo 2016: € 11.544).

## Eigendomssituatie

In verband met de juridische structuur van de Vennootschap berust de juridische eigendom van de objecten in portefeuille bij Renpart Retail XI Bewaar B.V. 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 risico-factoren 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 recht geven. De Beheerder hanteert een model waarmee risico's worden geïnventariseerd, gemonitord en beheerst. Waar noodzakelijk worden scenarioanalyses en stresstests uitgevoerd. De doelstelling van het risicomangement is een beheerste bedrijfsuitoefening en het voorkomen van schade door onbeheerste risico's.

In de jaarverslagen van de Vennootschap en op de website worden de risico's met veel impact beschreven waarvan de Beheerend Vennoot de kans het grootst schat dat deze zich zullen voordoen (renpart.nl/risicofactoren).

## 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 Beheerend 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.

## Vooruitzichten

Met de verhuur van de voormalige winkel van Charles Vögele aan Vidrea werd weer een volledige bezetting van de winkelruimten gerealiseerd met een gewogen gemiddelde resterende looptijd van de huurcontracten van ruim vier jaar.

In de tweede jaarhelft zullen de werkzaamheden van de Beheerend Vennoot zich concentreren op het aantrekken van herfinanciering. De mogelijkheid bestaat dat bij een herfinanciering een deel van de aanwezige liquiditeiten moet worden aangewend om de LTV-ratio te verlagen. Indien een aantrekkelijke bieding op de winkelruimten wordt ontvangen, dan zal deze serieus worden overwogen.

Door de betaling van de curator en de aansluitende herverhuur aan de doorstartende entiteit, is over de verslagperiode geen huurderiving geleden. Nadat de herfinanciering is gerealiseerd, zal worden beoordeeld of de uitkeringen kunnen worden hervat en zo ja, op welk niveau. Indien mogelijk zal dan alsnog over de verslagperiode een inhaaluitkering plaatsvinden.

Den Haag, 1 augustus 2017

De Beheerend 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. T. Harthoorn  
 w.g. F.A.J. Thomassen

# BALANS

---

vóór resultaatbestemming, bedragen in euro, geen accountantscontrole toegepast

	30 juni 2017	31 december 2016
<b>Activa</b>		
Beleggingen		
Onroerende zaken	4.480.000	3.850.000
<b>Totaal beleggingen</b>	<b>4.480.000</b>	<b>3.850.000</b>
Vorderingen		
Overige vorderingen en overlopende activa	8.625	218
<b>Totaal vorderingen</b>	<b>8.625</b>	<b>218</b>
Overige activa		
Vlottende activa		
Liquide middelen	297.008	183.634
<b>Totaal overige activa</b>	<b>297.008</b>	<b>183.634</b>
<b>Totaal activa</b>	<b>4.785.633</b>	<b>4.033.852</b>

# BALANS

vóór resultaatbestemming, bedragen in euro, geen accountantscontrole toegepast

	30 juni 2017	31 december 2016
<b>Passiva</b>		
Eigen vermogen		
Commanditair kapitaal	2.350.000	2.350.000
Overige reserves	—424.814	—339.105
Cumulatieve uitkeringen	—840.028	—840.028
Niet-verdeelde resultaten	757.595	—85.709
<b>Totaal eigen vermogen</b>	<b>1.842.753</b>	<b>1.085.158</b>
Langlopende schulden		
Schulden aan bankiers	0	2.838.700
<b>Totaal langlopende schulden</b>	<b>0</b>	<b>2.838.700</b>
Kortlopende schulden		
Schulden aan bankiers	2.863.900	50.400
Crediteuren	4.107	593
Belastingen	18.968	19.100
Overige schulden en overlopende passiva	55.905	39.901
<b>Totaal kortlopende schulden</b>	<b>2.942.880</b>	<b>109.994</b>
<b>Totaal passiva</b>	<b>4.785.633</b>	<b>4.033.852</b>

# WINST-EN-VERLIESREKENING

---

bedragen in euro, geen accountantscontrole toegepast

	Eerste halfjaar 2017	Eerste halfjaar 2016
<b>Bedrijfsopbrengsten</b>		
Opbrengsten uit beleggingen		
Huuropbrengsten.....	191.522	188.221
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen		
Mutatie niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen.....	630.000	—41.000
<b>Som der bedrijfsopbrengsten</b>	<b>821.522</b>	<b>147.221</b>
 <b>Bedrijfslasten</b>		
Lasten in verband met het beheer van beleggingen.....		
Beheerkosten en rentelasten.....	—10.303	—10.078
Beheerkosten en rentelasten.....	—53.624	—73.343
Amortisatie van immateriële vaste activa.....	0	—21.448
<b>Som der bedrijfslasten</b>	<b>—63.927</b>	<b>—104.869</b>
<hr/>		
<b>Resultaat</b>	<b>757.595</b>	<b>42.352</b>



# KASSTROOMOVERZICHT

opgesteld volgens de indirecte methode, bedragen in euro, geen accountantscontrole toegepast

	Eerste halfjaar 2017	Eerste halfjaar 2016
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten		
Resultaat	757.595	42.352
Mutatie niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	—630.000	41.000
Amortisatie van immateriële vaste activa	0	21.448
Mutatie vorderingen	—8.407	—5.051
Mutatie kortlopende schulden (exclusief hypothecaire schulden)	19.386	—21
	<b>138.574</b>	<b>99.728</b>

## Kasstroom uit financieringsactiviteiten

Contante uitkeringen	0	—68.650
Aflossing hypothecaire schulden	—25.200	—12.600
	<b>—25.200</b>	<b>—81.250</b>

---

<b>Mutatie geldmiddelen</b>	<b>113.374</b>	<b>18.478</b>
-----------------------------	----------------	---------------

Geldmiddelen begin verslagperiode	183.634	151.697
Mutatie geldmiddelen	113.374	18.478
<b>Geldmiddelen einde verslagperiode (banktegoeden)</b>	<b>297.008</b>	<b>170.175</b>

## TOELICHTING

### Algemeen

In dit halfjaarverslag worden dezelfde grondslagen voor waardering van activa en passiva, resultaatbepaling en opstelling kasstroomoverzicht gehanteerd als in de jaarrekening, behoudens voor zover hieronder vermeld. Op dit halfjaarverslag is geen accountantscontrole toegepast.

### Waardering van de beleggingen

De portefeuille is door Cushman & Wakefield getaxeerd tegen marktwaarde op basis van kosten koper met als waardeprijddatum 30 juni 2017. De boekwaarde is vervolgens gelijkgesteld aan de taxatiewaarde.

### Verloopstaat eigen vermogen

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

	Commanditair kapitaal	Overige reserves	Cumulatieve uitkeringen	Niet- verdeelde resultaten	Totaal
Stand begin verslagperiode	2.350.000	—339.105	—840.028	—85.709	1.085.158
Resultaatbestemming voorafgaande verslagperiode	0	—85.709	0	85.709	0
Mutatie wettelijke reserve ten gunste van overige reserves	0	0	0	0	0
Contante uitkeringen	0	0	0	0	0
Resultaat verslagperiode	0	0	0	757.595	757.595
<b>Stand einde verslagperiode</b>	<b>2.350.000</b>	<b>—424.814</b>	<b>—840.028</b>	<b>757.595</b>	<b>1.842.753</b>

### Langlopende schulden

Schulden aan bankiers

Door FGH Bank N.V. werd ten tijde van de aankoop een financieringsarrangement verstrekt bestaande uit twee hypothecaire geldleningen. Beide leningen kwalificeren op balansdatum als kortlopend.

FGH Bank N.V. heeft de Vennootschap in januari 2017 meegedeeld dat de bank ophoudt met het financieren van fondsstructuren waarvan het risicodragende vermogen wordt verstrekt door een brede groep particuliere beleggers. De financiering dient uiterlijk 1 januari 2018 te zijn afgelost. De Beherend Vennoot onderzoekt de mogelijkheden om de lening te herfinancieren. Op balansdatum bedraagt de LTV 63,9%.

De 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.

Het verloop van de hypothecaire geldleningen was als volgt:

	30 juni 2017	31 december 2016
Stand hypothecaire geldleningen begin verslagperiode	2.889.100	2.968.500
Af: aflossingen	—25.200	—79.400
Stand hypothecaire geldleningen einde verslagperiode	2.863.900	2.889.100
Aflossingsverplichting hypothecaire geldleningen	—2.863.900	—50.400
<b>Langlopend deel van de hypothecaire geldleningen</b>	<b>0</b>	<b>2.838.700</b>

## Kortlopende schulden

### Schulden aan bankiers

Door FGH Bank N.V. werd ten tijde van de aankoop een financieringsarrangement verstrekt bestaande uit twee hypothecaire geldleningen. Beide leningen kwalificeren op balansdatum als kortlopend. Het betreft:

- o een geldlening met een initiële hoofdsom van € 2.000.000, op balansdatum pro resto € 1.933.200, een looptijd van de lening tot 1 januari 2018 en een renteafspraak met eveneens een looptijd tot 1 januari 2018. De rente voor dit deel van de financiering is gefixeerd op 2,66% op jaarbasis. De aflossing op deze lening bedraagt € 25.200 per jaar, en
- o een geldlening met een initiële hoofdsom van € 1.100.000, op balansdatum pro resto € 930.700, een looptijd van de lening tot 1 januari 2018 en een renteafspraak met eveneens een looptijd tot 1 januari 2018 gebaseerd op het driemaands Euribor-tarief met een opslag van 270 basispunten. De aflossing op deze lening bedraagt € 25.200 per jaar.

## Beheerkosten en rentelasten

De beheerkosten en rentelasten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	<b>Eerste halfjaar 2017</b>	<b>Eerste halfjaar 2016</b>
Saldo rentelasten	—37.139	—54.963
Vergoeding Beheerder	—11.287	—11.515
Vergoeding Bewaarder	—1.000	—1.000
Overige bedrijfskosten	—4.198	—5.865
	<b>—53.624</b>	<b>—73.343</b>

## Kengetallen per participatie

	<b>30 juni 2017</b>	<b>31 december 2016</b>	<b>30 juni 2016</b>
Aantal geplaatste participaties ultimo verslagperiode	94	94	94
Intrinsieke waarde per participatie (in euro) ultimo verslagperiode	19.604	11.544	13.512
	<b>Eerste halfjaar 2017</b>	<b>Geheel 2016</b>	<b>Eerste halfjaar 2016</b>
Resultaat per participatie (in euro)	8.060	—912	451
Operationeel resultaat per participatie (in euro)	1.357	2.420	1.115
Uitkering per participatie (in euro, gemiddeld)	0	1.336	730
Aflossing per participatie (in euro)	268	845	134



Renpart Retail XI C.V.  
Nassaulaan 4  
Postbus 85523  
2508 CE Den Haag

telefoon 070 - 3180055  
e-mail vastgoed@renpart.nl  
internet www.renpart.nl  
twitter @RenpartVastgoed



**Renpart** Retail XI C.V.

*Het vermogen om te renderen*