

# Renpart Retail XI C.V.

Jaarverslag 2017



**Renpart** Retail XI C.V.

*Het vermogen om te renderen*



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

Jaarverslag 2017

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

Handelsregisternummer 53366549

[renpart.nl/rrxi](http://renpart.nl/rrxi)  
[@RenpartVastgoed](https://www.instagram.com/RenpartVastgoed)

## PROFIEL

---

Renpart Group of Companies is een vermogensbeheerorganisatie die belegt in vastgoed. De groep beheerde eind 2017 tien vastgoedfondsen met gezamenlijk 85 panden in eigendom met een totale waarde van circa € 226 miljoen. De panden omvatten in totaal 72.053 m<sup>2</sup> kantoorruimte, 22.894 m<sup>2</sup> bedrijfsruimte en 69.209 m<sup>2</sup> winkelruimte; er waren 278 huurders. De vastgoedfondsen hadden eind 2017 een totaal aan activa van circa € 240 miljoen. Het totaal eigen vermogen van de fondsen beliep circa € 81 miljoen en werd verstrekt door 1.333 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 2016 € 4,5 miljoen. Het fonds had eind 2016 een totaal aan activa van € 4,9 miljoen. Het eigen vermogen van de Vennootschap beliep € 2,0 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
- Renpart Retail XI Bewaar B.V. als bewaarder.

Tussen bovengenoemde partijen werd op 16 augustus 2011 een onderhandse samenwerkingsovereenkomst aangegaan welke op 29 januari 2016 werd herzien. 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 .....	3
Kerncijfers.....	4
Verslag van de Beherend Vennoot .....	5
<b>Jaarrekening 2017</b>	
Balans .....	13
Winst-en-verliesrekening.....	16
Kasstroomoverzicht .....	17
Toelichting algemeen .....	18
Toelichting op de balans .....	22
Toelichting op de winst-en-verliesrekening .....	25
<b>Overige gegevens</b>	
Regeling inzake de bestemming van het resultaat .....	28
Voorstel tot bestemming van het resultaat .....	28
Bestemming van het resultaat over de voorafgaande verslagperiode .....	29
Controleverklaring van de onafhankelijke accountant.....	30
Verslag van de Bewaarder .....	33

## KERNCIJFERS

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

	2017	2016	2015	2014	2013
<b>Balans</b>					
Beleggingen	4.480	3.850	4.131	4.400	4.700
Vorderingen	1	0	2	3	6
Overige activa	392	184	184	218	315
<b>Totaal activa</b>	<b>4.873</b>	<b>4.034</b>	<b>4.317</b>	<b>4.621</b>	<b>5.021</b>
Eigen vermogen	1.976	1.085	1.297	1.571	1.869
Langlopende schulden	0	2.839	943	2.969	2.000
Kortlopende schulden	2.897	110	2.077	81	1.152
<b>Totaal passiva</b>	<b>4.873</b>	<b>4.034</b>	<b>4.317</b>	<b>4.621</b>	<b>5.021</b>
<b>Winst-en-verliesrekening</b>					
Opbrengsten uit beleggingen	390	377	384	388	381
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	630	—281	—269	—300	—500
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	—21	—16	—23	—16	—16
Beheerkosten en rentelasten	—108	—134	—149	—147	—145
Amortisatie	0	—32	—43	—43	—43
<b>Resultaat</b>	<b>891</b>	<b>—86</b>	<b>—100</b>	<b>—118</b>	<b>—323</b>
Operationeel resultaat	261	227	212	225	220
Uitgekeerd	0	126	175	180	176
<b>Overige gegevens</b>					
Aantal uitgegeven participaties ultimo verslagperiode	94	94	94	94	94
Intrinsieke waarde per participatie (in euro's) ultimo verslagperiode	21.023	11.544	13.792	16.718	19.881
Resultaat per participatie (in euro's)	9.478	—912	—1.066	—1.253	—3.438
Operationeel resultaat per participatie (in euro's)	2.776	2.420	2.253	2.395	2.337
Uitkering per participatie (in euro's) gemiddeld	0	1.336	1.861	1.911	1.871
Aflossing per participatie (in euro's)	536	845	268	1.131	0

# VERSLAG VAN DE BEHEREND VENNOOT

## Geachte Vennoot,

Hierbij bieden wij u het verslag aan over 2017.

De portefeuille van de Vennootschap 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 van de Vennootschap hebben zich gedurende de verslagperiode geconcentreerd op de verhuur van de leeggekomen winkelunit, het reguliere beheer van de winkels en het monitoren van de ontwikkelingen in de directe omgeving van het object. Bovendien is veel energie besteed aan herfinanciering van de bankschuld.

Het operationele resultaat van de Vennootschap is uitgekomen op circa € 261.000 en is daarmee – ondanks de lager dan verwachte huuropbrengsten – ongeveer 40% hoger dan mocht worden verwacht. Dit hoger dan geprognosticeerde resultaat wordt vrijwel geheel veroorzaakt door de fors lagere rentelasten. De overige kosten ontwikkelen zich nagenoeg conform de prognose.

Ofschoon de Vennootschap vele inspanningen heeft verricht, is het nog niet gelukt hypothecaire financiering bij een andere bank aan te trekken. FGH Bank N.V. toont zich geduldig, heeft de looptijd van haar geldlening verlengd tot 1 juli 2018 en overweegt een verdere verlenging tot 1 januari 2019. De Vennootschap is in gesprek met nieuwe financiers.

## Marktontwikkelingen

(Bronnen: World Economic Forum, Economische Ontwikkelingen en Vooruitzichten DNB, GfK, Strabo)

### Mondiaal

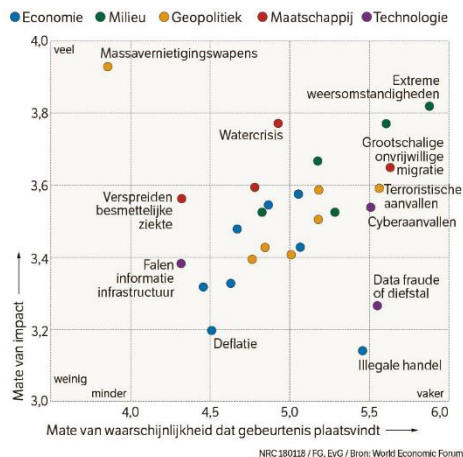
Het huidige tijdsgewricht kenmerkt zich door grote onzekerheden op veel verschillende terreinen. Ofschoon de Nederlandse economie tijdens van hoogconjunctuur beleefd met een groei van het BBP van 3,1 procent in 2017, wordt de euforie getemperd door mondiale risico's met potentieel grote gevolgen. Daarbij lijken niet cryptovaluta, aandelenbubbels of de vierde industriële revolutie, maar klimaatverandering de grootste bedreiging te zijn van wereldwijde stabiliteit. Om alle problemen het hoofd te bieden is multilaterale samenwerking vereist, maar daaraan ontbreekt het nogal sinds het aantreden van de huidige Amerikaanse president. Dichter bij huis zijn er zorgen over de Brexit en de onduidelijkheid over afbouw van het ruime monetaire beleid van de ECB. De mogelijke gevolgen van negatieve marktontwikkelingen voor de Vennootschap zijn blijvende leegstand, lage huuropbrengsten en in het verlengde daarvan lage waarderingen van de vastgoedobjecten.

### Nederland

De economische opleving blijft zeer krachtig. De BBP-groei bereikte in 2017 een piek van 3,1%, voornamelijk veroorzaakt door de aantrekkende wereldhandel. Voor 2018 en 2019 wordt een langzaam afnemende, maar nog steeds bovengemiddelde groei geraamd van achtereenvolgens 3,1% en 2,3%. Dergelijke groeipercentages hebben zich sinds 2007 niet meer voorgedaan. Hierdoor is in 2018 sprake van hoogconjunctuur. De Brexit en de onduidelijkheid over afbouw van het ruime monetaire beleid van de ECB vormen de grootste bedreigingen voor de goede gang van zaken.

De inflatie was gematigd met 1,3% in 2017. Voor 2018 wordt een inflatie verwacht van 1,4% en voor 2019 een scherpe toename naar 2,3%, vooral veroorzaakt door de geplande verhogingen van energiebelastingen en het lage btw-tarief (van 6% naar 9%).

Waarschijnlijkheid van gebeurtenis en de mate van impact die het heeft



## Retailmarkten

In Nederland waren er op 1 augustus 2017 in totaal ruim 220.000 retailpanden (winkels, maar ook horeca, leisure, dienstverlening, garages/showrooms en tankstations). Ruim 15.000 panden stonden leeg. De leegstand naar verkooppunten bedroeg dus 7%. Het aantal winkelverkooppunten neemt gestaag af, van 107.000 in 2004, naar 95.000 nu. Het aantal panden in de horeca en leisure neemt echter toe, waardoor de totale voorraad in de retailmarkt nagenoeg gelijk is gebleven. Daarbij worden winkels steeds groter, dus het aantal vierkante meters winkelruimte is de laatste jaren juist sterk toegenomen. De leegstand is na het uitbreken van de bankencrisis sterk gestegen, grofweg van vijf naar acht procent. De leegstand is echter de laatste jaren ook weer gestaag aan het dalen, naar 7,0% (verkooppunten) en 7,3% (metrage).

## Portefeuille

De belegging bestaat uit vier winkelruimten in het centrumgebied van Papendrecht die 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. Hooftlaan 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 3,7 jaar.

In maart 2017 werd bekend dat Vidrea Retail een doorstart realiseerde van Charles Vögele, dat kort daarvoor failliet werd verklaard. Bij de doorstart werd eveneens bekendgemaakt dat Vidrea Retail, die later dat jaar met een nieuwe naam voor haar multibrandstore zou komen, circa 75 van de 90 failliete winkels zal exploiteren. Ook voor de locatie in Papendrecht zijn nieuwe, voor de Vennootschap verbeterde, marktconforme condities overeengekomen.

In september 2017 opende Vidrea Retail onder haar nieuwe merknaam Miller & Monroe op elf locaties waaronder Papendrecht. Het bedrijf focust zich op mannen en vrouwen boven de 40 jaar. De collectie varieert van klassiek tot modern en naast haar eigen merk worden twintig nationale en internationale merken aangeboden, waaronder een deel van de collectie van Witteveen die door dezelfde investeerder werd overgenomen. Miller & Monroe wil de komende jaren een steeds prominentere rol spelen in het retaillandschap door het marktaandeel verder te vergroten. Dit betekent dat er naast fysieke winkels ook een webshop zal worden geopend.

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

Op 14 december 2017 heeft de gemeenteraad ingestemd met het vaststellen van een Bedrijven Investerings Zone (kortweg: BIZ) voor het centrum van Papendrecht. De BIZ maakt het mogelijk om in het centrum gezamenlijk projecten te bekostigen, waardoor het centrum van Papendrecht verbeterd en toekomstbestendig gemaakt kan worden. Een belangrijk onderdeel van de BIZ is het mogelijk maken van gratis parkeren (eerste twee uur). De eerste uitkomsten van een korte proefperiode laten zien dat de parkeergarages een toename in bezetting kenden van veertig procent. In januari 2018 stemden de vastgoedeigenaren en winkeliers waaronder de Vennootschap positief over de definitieve invoering van de BIZ.

## Waardering van de portefeuille

De portefeuille is per peildatum 31 december 2017 gewaardeerd tegen intern geschatte marktwaarde op basis van kosten koper. De waardering van de onroerende zaken is mede gebaseerd op een hertaxatie die medio 2017 werd uitgevoerd door Cushman & Wakefield.

Over de verslagperiode werd de portefeuille opgewaardeerd met € 630.000 oftewel circa 16,3% ten opzichte van de boekwaarde ultimo 2016. Na



herwaardering is de portefeuille thans gewaardeerd op circa 11,3 maal de theoretische brutohuurwaarde (ultimo 2016: 9,8).

## 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 € 2.838.700, bestaande uit een tweetal leningen verstrekt door FGH Bank N.V. De oorspronkelijke hoofdsom bedroeg € 3.100.000, wat betekent dat inmiddels € 261.300 werd afgelost op de leningen. Beide leningen hadden een looptijd tot 1 januari 2018, die werd verlengd tot 1 juli 2018. FGH Bank N.V. overweegt een verdere verlenging tot 1 januari 2019.

Elders in dit verslag wordt de noodzaak tot herfinanciering uitgebreid omschreven. Gezien de aanwezige liquiditeitsreserve zal minder bancaire financiering nodig zijn om de huidige hypotheekschuld af lossen, zodat de LTV zal dalen. Bovendien kan uit het operationele resultaat een hogere aflossing worden voldaan, zodat de LTV nog verder zal dalen en het risicoprofiel voor de financier verder afneemt.

Op balansdatum bedroeg de LTV 63,4%. Zoals hiervoor beschreven is de verwachting dat bij de herfinanciering een groot deel van de liquiditeitsreserve moet worden aangewend om de LTV verder te verlagen.

De rentelasten over de verslagperiode bedroegen circa € 74.000 ten opzichte van circa € 99.000 over dezelfde periode vorig jaar. Omdat nog geen zekerheid bestaat omtrent de herfinanciering, kan geen verwachting worden gegeven over hoe de rentelast zich in het komende jaar zal ontwikkelen.

Hierna is een overzicht van de lopende financieringen opgenomen:

	<b>Hoofdsom 31-12-2017</b>	<b>Jaarlijkse aflossing</b>	<b>Expiratie- datum lening</b>	<b>Expiratie- datum rente</b>	<b>Rentebasis (Euribor)</b>	<b>Rente/ opslag op Euribor</b>
Lening vaste rente	1.920.600	25.200	01-07-2018	01-07-2018	vast	2,66%
Lening variabele rente	918.100	25.200	01-07-2018	01-07-2018	driemaands	2,70%
<b>Totaal</b>	<b>2.838.700</b>	<b>50.400</b>				<b>2,67%</b>

## Winst-en-verliesrekening

Op basis van de rendementsprognose mocht over de verslagperiode een resultaat van circa € 297.000 worden verwacht. Het resultaat van de Vennootschap is uitgekomen op circa € 891.000. Een verschil derhalve van circa € 594.000 positief dat als volgt kan worden geanalyseerd:

	<b>Prognose</b>	<b>Realisatie</b>	<b>Vershil</b>
<b>Direct rendement</b>			
Opbrengsten uit beleggingen	404	390	—14
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	—25	—21	4
Beheervergoeding	—27	—24	3
Overige kosten	—16	—10	6
Rentelasten	—150	—74	76
<b>Operationeel resultaat</b>	<b>186</b>	<b>261</b>	<b>75</b>
<b>Indirect rendement</b>			
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	111	630	519
<b>Resultaat</b>	<b>297</b>	<b>891</b>	<b>594</b>

### Verklaring van verschillen

De opbrengsten uit beleggingen zijn lager dan werd geprognosticeerd. Dit wordt enerzijds veroorzaakt door de lager dan verwachte inflatie en anderzijds door de verstrekte huurkortingen aan Charles Vögele. De operationele kosten ontwikkelen zich conform prognose. De rentelasten zijn fors lager dan geprognosticeerd. De oorzaak hiervan ligt enerzijds in het feit dat wordt afgelost terwijl daar in de prognose geen rekening mee werd gehouden. Anderzijds zijn de rentepercentages fors lager dan waarmee rekening werd gehouden in de prognose.

De waardestijging van de belegging wordt voornamelijk veroorzaakt doordat de winkelunit die voorheen verhuurd werd aan Charles Vögele, na het faillissement langdurig en tegen verbeterde condities kon worden verhuurd.

### Uitkeringen

Gedurende de verslagperiode werden geen kwartaaluitkeringen gedaan met het oog op 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 2017 wordt berekend op € 21.023 (ultimo 2016: € 11.544).

### 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 van Renpart Vastgoed Management B.V.

### 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 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 recht geven. De Beheerder hanteert een model waarmee risico's worden geïnventariseerd, gemonitord en beheerst. Waar noodzakelijk worden scenarioanalyses en stresstests uitgevoerd. De doelstelling van het risicomangement is een beheerste bedrijfsuitoefening en het voorkomen van schade door onbeheerste risico's.

De Beherend Vennoot schat de kans het grootst dat de volgende risico's met veel impact zich zullen voordoen. Deze risico's, en ook die met minder impact, worden op de website uitgebreid behandeld ([renpart.nl/risicofactoren](http://renpart.nl/risicofactoren)).

#### Onzekere tijden

Het huidige tijdsgewricht kenmerkt zich door grote onzekerheden op veel verschillende terreinen. Ofschoon de Nederlandse economie tijden van hoogconjunctuur beleeft met een groei van het BBP van 3,1 procent in 2017, wordt de euforie getemperd door mondiale risico's met potentieel grote gevolgen. Daarbij lijken niet cryptovaluta, aandelenbubbel of de vierde industriële revolutie, maar klimaatverandering de grootste bedreiging te zijn van wereldwijde stabiliteit. Om alle problemen het hoofd te bieden is

multilaterale samenwerking vereist, maar daaraan ontbreekt het nogal sinds het aantreden van de huidige Amerikaanse president. Dichter bij huis zijn er zorgen over de Brexit en de onduidelijkheid over afbouw van het ruime monetaire beleid van de ECB. De mogelijke gevolgen van negatieve marktontwikkelingen voor de Vennootschap zijn blijvende leegstand, lage huuropbrengsten en in het verlengde daarvan lage waarderingen van de vastgoedobjecten. Lage huuropbrengsten hebben een laag direct rendement voor de beleggers tot gevolg. Waardedalingen van objecten kunnen ertoe leiden dat de door beleggers ingelegde gelden niet (volledig) kunnen worden terugbetaald. De kans dat de onzekere tijden tot negatieve marktontwikkelingen zullen leiden, wordt door de Beherend Vennoot als hoog ingeschat.

#### Leegstandsrisico

Een risico verbonden aan beleggen in vastgoed, is het leegstandsrisico. Leegstand ontstaat als huurcontracten niet verlengd worden of tussentijds worden beëindigd als gevolg van bijvoorbeeld faillissement of betalingsonmacht van huurders. Indien de Vennootschap er niet in slaagt om aansluitend een nieuwe huurder te vinden, dan derft hij huurinkomsten terwijl de vaste kosten doorlopen en het vastgoedobject tevens verhuurbaar dient te worden gehouden. Bij een neergaande conjunctuur is meestal sprake van een verhoogd leegstandsrisico.

De kans op leegstand wordt door de Beherend Vennoot als beperkt ingeschat.

#### Risico op huurprijsaanpassingen

In de verhuurmarkt staan de huurprijzen al jaren onder druk. De wetgever heeft voor winkelruimten een regeling voor huurprijsaanpassing in de wet opgenomen die het – kort gezegd – mogelijk maakt dat een huurder een huurverlaging kan verlangen waarbij een deskundige de markthuurprijs vaststelt en de rechter uiteindelijk de huurprijs bepaalt. Dit kan dus leiden tot omzetverlaging voor de Vennootschap.

De kans op huurprijsaanpassingen wordt door de Beherend Vennoot als beperkt ingeschat.

#### Financieringsrisico's

Elders in dit verslag worden de risico's uitgebreid beschreven die samenhangen met de gedwongen herfinanciering (onmogelijkheid om herfinanciering aan te trekken, hogere renten en kosten, lagere verkoopopbrengst door executie, etc.).

De kans dat deze risico's daadwerkelijk optreden, wordt door de Beherend Vennoot als hoog ingeschat.

#### 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 essentiële onderhoudswerkzaamheden niet tijdig signaleert en/of uitvoert. Ook zou het kunnen voorkomen dat noodzakelijke werkzaamheden niet kunnen worden uitgevoerd omdat hiervoor onvoldoende financiële middelen beschikbaar zijn. Beide situaties kunnen schade berokkenen aan het object en/of aan de huurdersrelatie. Dit kan zich vertalen in huurdering en/of waardedaling van het object, wat een negatief gevolg heeft voor het rendement voor beleggers.

De kans dat een van voornoemde situaties zich binnen de portefeuille van de Vennootschap voordoet, wordt als klein ingeschat.

### 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 zeer hoog.

### Internetrisico

De opkomst van internetwinkels vormt in beginsel een bedreiging voor fysieke winkels. Showrooming is een verschijnsel waarbij een consument eerst een fysieke winkel bezoekt, om vervolgens het product online te bestellen. Belangrijke drijfveren hiervoor zijn het verkrijgen van zekerheid over de prijs en de geschiktheid van het product. Winkeliers kunnen zich verweren door een omni-channel strategie in te voeren. Voor specialty shops en handel in verswaren wegen deze risico's minder zwaar, voor kleding en wit- en bruingoed juist veel zwaarder.

De Vennootschap belegt slechts in retailvastgoed. Niet alle huurders zullen in staat zijn hun verkoopkanalen aan te passen. Het internetrisico 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.

### Voorstel tot bestemming van het resultaat

De Beherend Vennoot stelt voor het resultaat over de verslagperiode ter grootte van € 890.958 ten gunste te brengen van de overige reserves.

### Vooruitzichten

Onder de voorwaarde dat de Vennootschap in 2018 slaagt in het aantrekken van vervangende bankfinanciering, zijn de vooruitzichten voor de Vennootschap positief. Weliswaar zijn huurders Bristol en Vidrea vatbaar voor internetrisico's, maar tijdens de verhuuractiviteiten van de leeggekomen unit is gebleken dat verschillende lokale horecaondernemers interesse in aanhuur hadden. Daaruit blijkt dat de alternatieve aanwendbaarheid aanzienlijk is.

Indien de Vennootschap in 2018 geen herfinanciering kan aantrekken, zal verkoop van het pand moeten plaatsvinden. Daartoe zal dan een vergadering van vennoten worden bijeengeroepen.

Den Haag, 27 februari 2018

De Beherend Venoot:  
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



## **Jaarrekening 2017**

# BALANS

vóór resultaatbestemming, bedragen in euro's

		<u>31 december 2017</u>	<u>31 december 2016</u>
Activa			
Beleggingen			
Onroerende zaken	1.	4.480.000	3.850.000
		<hr/>	<hr/>
<b>Totaal beleggingen</b>		<b>4.480.000</b>	<b>3.850.000</b>
Vorderingen	2.		
Overige vorderingen en overlopende activa		1.045	218
		<hr/>	<hr/>
<b>Totaal vorderingen</b>		<b>1.045</b>	<b>218</b>
Overige activa			
Vlottende activa			
Liquide middelen	3.	392.015	183.634
		<hr/>	<hr/>
<b>Totaal overige activa</b>		<b>392.015</b>	<b>183.634</b>
		<hr/>	<hr/>
<b>Totaal activa</b>		<b>4.873.060</b>	<b>4.033.852</b>
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>



# BALANS

vóór resultaatbestemming, bedragen in euro's

		<u>31 december 2017</u>	<u>31 december 2016</u>
Passiva			
Eigen vermogen			
Commanditair kapitaal	4.	2.350.000	2.350.000
Overige reserves	5.	—424.814	—339.105
Cumulatieve uitkeringen	6.	—840.028	—840.028
Niet-verdeelde resultaten	7.	890.958	—85.709
		<hr/>	<hr/>
<b>Totaal eigen vermogen</b>		<b>1.976.116</b>	<b>1.085.158</b>
Langlopende schulden			
Schulden aan bankiers		0	2.838.700
		<hr/>	<hr/>
<b>Totaal langlopende schulden</b>		<b>0</b>	<b>2.838.700</b>
Kortlopende schulden			
Schulden aan bankiers	8.	2.838.700	50.400
Crediteuren		4.634	593
Belastingen	9.	19.455	19.100
Overige schulden en overlopende passiva	10.	34.155	39.901
		<hr/>	<hr/>
<b>Totaal kortlopende schulden</b>		<b>2.896.944</b>	<b>109.994</b>
		<hr/>	<hr/>
<b>Totaal passiva</b>		<b>4.873.060</b>	<b>4.033.852</b>
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

# WINST-EN-VERLIESREKENING

bedragen in euro's

		<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Bedrijfsopbrengsten</b>			
Opbrengsten uit beleggingen			
Huuropbrengsten	11.	389.503	377.330
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen			
Mutatie niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen		630.000	—281.000
		<u>1.019.503</u>	<u>96.330</u>
<b>Totaal bedrijfsopbrengsten</b>			
		<b>1.019.503</b>	<b>96.330</b>
<b>Bedrijfslasten</b>			
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	12.	—20.951	—16.460
Beheerkosten en rentelasten	13.	—107.594	—133.407
Amortisatie van immateriële vaste activa		0	—32.172
		<u>—128.545</u>	<u>—182.039</u>
<b>Totaal bedrijfslasten</b>			
		<b>—128.545</b>	<b>—182.039</b>
<b>Resultaat</b>			
		<u><b>890.958</b></u>	<u><b>—85.709</b></u>

# KASSTROOMOVERZICHT

opgesteld volgens de indirecte methode, bedragen in euro's

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>Kasstroom uit beleggingsactiviteiten</b>		
Resultaat	890.958	—85.709
Mutatie niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	—630.000	281.000
Amortisatie van immateriële vaste activa	0	32.172
Mutatie vorderingen	—827	1.586
Mutatie kortlopende schulden (exclusief hypothecaire schulden)	—1.350	7.838
	<b>258.781</b>	<b>236.887</b>
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>		
Contante uitkeringen	0	—125.550
Aflossing hypothecaire schulden	—50.400	—79.400
	<b>—50.400</b>	<b>—204.950</b>
<b>Mutatie geldmiddelen</b>	<b>208.381</b>	<b>31.937</b>
Geldmiddelen begin verslagperiode	183.634	151.697
Mutatie geldmiddelen	208.381	31.937
<b>Geldmiddelen einde verslagperiode (banktegoeden)</b>	<b>392.015</b>	<b>183.634</b>

# 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 Vennootschap is ingeschreven in het Handelsregister van de Kamers van Koophandel onder nummer 53366549.

De overeenkomst van commanditaire vennootschap werd initieel aangegaan bij notariële akte van 16 augustus 2011 en werd naar aanleiding van de reorganisatie van de bewaaractiviteiten herzien bij onderhandse akte van 29 januari 2016. Bij notariële akten van 1 september en 3 oktober 2011 traden Commanditaire Vennoten toe en werden uitbreidingen van het kapitaal vastgelegd.

De samenwerkingsovereenkomst werd aangegaan bij onderhandse akte van 16 augustus 2011, werd uitgebreid bij allonge van 14 juni 2013 en werd in verband met de reorganisatie van de bewaaractiviteiten op 29 januari 2016 nogmaals herzien.

De statutaire doelomschrijving van de Vennootschap luidt als volgt:

De Vennootschap heeft ten doel:

- het behalen van winst door het beleggen van (haar) vermogen, teneinde de vennoten in de opbrengst te doen delen en zodanig dat de risico's daarvan worden gespreid, door dit vermogen aan te wenden voor de verwerving van (register)goederen;
- het in het verband met het vorenstaande, verwerven, zo nodig (doen) renoveren, (doen) beheren, (doen) exploiteren en vervreemden van vorengenoemde (register)goederen;
- het aangaan van geldleningen (al dan niet in rekening-courant), het bezwaren met hypotheek van vorenbedoelde (register)goederen, dan wel het als hoofdelijk schuldenaar toetreden tot 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.

De jaarrekening is opgesteld volgens de grondslagen voor financiële verslaggeving van Titel 9 Boek 2 BW.

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

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

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

Een vergelijkend overzicht met de kerngegevens van de Vennootschap over de laatste jaren is opgenomen op pagina 4.

## Continuïteit

Gedurende de verslagperiode heeft de Vennootschap een winst geboekt van circa € 891.000 (2016: circa € 86.000 verlies). Ultimo verslagperiode beliep de LTV-ratio 63,4% (2016: 75,0%). Zowel resultaat als LTV toonden een sterke verbetering. Het zichtbare eigen vermogen nam over de verslagperiode toe van circa € 1.085.000 tot circa € 1.976.000. Het operationeel resultaat van de Vennootschap is alle jaren voortdurend positief geweest zodat de Vennootschap alle schuldeisers (waaronder begrepen de bank) steeds tijdig en volledig heeft kunnen betalen.

FGH Bank heeft de Vennootschap in januari 2017 meegedeeld dat de bank zou ophouden met het financieren van fondsstructuren waarvan het risicodragende vermogen wordt verstrekt door een brede groep particuliere beleggers. De financiering diende uiterlijk 1 januari 2018 te zijn afgelost.

Gedurende de periode tot deze datum werd de financiering tegen gelijke condities voortgezet.

De Beherend Vennoot heeft zich beraden op de te nemen stappen, waaronder mogelijke uitbreiding van het kapitaal, herfinanciering en verkoop van de winkels. Gezien de relatief hoge LTV-ratio ultimo 2016 van 75,0% en het faillissement van huurder Charles Vögele, is er begin 2017 voor gekozen eerst de leegstand op te lossen. Dit lukte zodanig succesvol dat de jaarhuuropbrengsten zelfs licht toenamen. Vervolgens zijn de winkels getaxeed per peildatum 30 juni 2017. De taxatie toonde een verbetering van de waarde van € 3.850.000 tot € 4.480.000. Het dossier is daarna tezamen met een financieringsverzoek voorgelegd aan de grote Nederlandse banken. Deze hebben in eerste aanleg aangegeven de courantheid en locatie van het onderpand onvoldoende aantrekkelijk te vinden voor het verstrekken van financiering en wilden zelfs geen offerte uitbrengen. Niettemin hebben nog steeds (vervolg)gesprekken plaats en is het aantrekken van financiering niet kansloos. FGH Bank toont zich geduldig en heeft haar vordering nog niet opgeëist. Echter, indien niet tijdig herfinanciering kan worden gevonden en het geduld van FGH Bank opdraakt, zal mogelijk moeten worden overgegaan tot veiling van de winkels. Om dat te voorkomen wordt gesproken met een partij die in het verleden interesse in aankoop heeft getoond.

De hiervoor genoemde omstandigheden duiden op het bestaan van een onzekerheid van materieel belang op grond waarvan gerede twijfel zou kunnen bestaan over de continuïteitsveronderstelling van de Vennootschap.

De Beherend Vennoot heeft beoordeeld of toepassing van de continuïteitsveronderstelling gerechtvaardigd is bij het opstellen van de jaarrekening 2017 van de Vennootschap. Bij die beoordeling heeft de Beherend Vennoot historische en toekomstgerichte informatie in overweging genomen omtrent de ontwikkeling van de waarde van de beleggingsportefeuille, van het eigen vermogen en van het operationeel resultaat, de afspraken met de bank en de operationele kasstroom. Alle informatie tezamen genomen, beoordeelt de Beherend Vennoot de toekomstperspectieven van de Vennootschap op de korte termijn als zeer zorgelijk, met name gezien het aflopen van de financieringsafspraken met de bank ultimo 2017.

De mogelijkheid voor de Vennootschap om te blijven opereren op basis van *going concern* is afhankelijk van de welwillendheid van de bank en de ontwikkeling van de waarde van de objecten en de huurinkomsten. Ondanks dat de looptijd van de afspraken is geëindigd, zijn eventuele consequenties voor de Vennootschap nog niet bekend. De bank heeft gezegd de financiering niet te willen verlengen maar onderneemt geen opeisings- of executiemaatregelen. Veel zal afhangen van het tempo waarin herfinanciering kan worden aangetrokken of een verkoop kan worden gerealiseerd.

Toch wordt voor de komende periode van ten minste twaalf maanden evenwel geen discontinuïteit voorzien, mits bank geduldig blijft en de bestaande afspraken met de bank omtrent rente en aflossing blijven gehandhaafd.

Op basis van het bovenstaande concludeert de Beherend Vennoot dat er geen sprake is van onontkoombare discontinuïteit. De Beherend Vennoot concludeert dat het voortbestaan van de Vennootschap niet onmogelijk is geworden doordat de Vennootschap op eigen kracht aan haar verplichtingen zal kunnen voldoen, behoudens directe aflossing van de financiering, op basis van de operationele kasstromen. Tevens hebben de belangrijkste belanghebbenden (beleggers en bank) niet laten weten dat er geen voldoende aanvullende medewerking zal worden gegeven.

## Transacties met verbonden partijen

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.

Transacties met verbonden partijen, waaronder begrepen transacties met Renpart Retail XI Beheer B.V., vinden plaats tegen normale marktvoorwaarden.

## 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 vennootschapsbelasting.

## Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

### Onroerende zaken

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

De waardebepaling vindt plaats op basis van onderhandse verkoopwaarde ofwel verkoopwaarde in verhuurde staat, gedefinieerd als de prijs die bij onderhandse verkoop bij aanbidding in verhuurde staat en op de voor de onroerende zaken meest geschikte wijze, na de beste voorbereiding, door de meestbiedende gegadigde, niet zijnde de huurder, zou zijn besteed. De interne taxaties zijn exclusief aan- en verkoopkosten (overdrachtsbelasting, notariskosten, makelaarscourtages). Bij de waardebepaling wordt rekening gehouden met de omstandigheden die op de waarde van invloed kunnen zijn, ingewonnen en verkregen informatie, overwegingen, bijbehorende berekeningen en vergelijkingen van verkochte of verhuurde objecten. Bij de interne taxatie wordt gebruik gemaakt van een marktconforme rekenrente.

### Financiële instrumenten

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

### Kosten van oprichting en van uitgifte van participaties

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

### Vorderingen

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

### Langlopende en kortlopende schulden

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

## Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

### Huuropbrengsten

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

### Niet-gerealiseerde resultaten

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

## Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht

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

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

## TOELICHTING OP DE BALANS

### Activa

#### Beleggingen

##### 1. Onroerende zaken

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Stand begin verslagperiode	3.850.000	4.131.000
Herwaarderingen	630.000	-281.000
<b>Stand einde verslagperiode</b>	<b><u>4.480.000</u></b>	<b><u>3.850.000</u></b>

De post kan als volgt worden gespecificeerd:

	<u>31-12-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
Kostprijs	5.150.000	5.150.000
Aankoopkosten	59.584	59.584
Amortisatie aankoopkosten	-59.584	-59.584
Cumulatieve herwaarderingen	-670.000	-1.300.000
	<b><u>4.480.000</u></b>	<b><u>3.850.000</u></b>

De portefeuille dient tot zekerheid voor opgenomen hypothecaire geldleningen.

De portefeuille is per peildatum 31 december 2017 gewaardeerd tegen intern geschatte marktwaarde op basis van kosten koper. De waardering van de onroerende zaken is mede gebaseerd op een hertaxatie die per peildatum 30 juni 2017 werd uitgevoerd door taxateurs van Cushman & Wakefield.

##### 2. Vorderingen

De vorderingen hebben alle een kortlopend karakter.

#### Overige activa

##### 3. Vlottende activa

##### 3. Liquide middelen

De post Liquide middelen is als volgt samengesteld:

	<u>31-12-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
Zakelijke spaarrekening	240.955	162.342
Rekening-courant	151.060	21.292
	<b><u>392.015</u></b>	<b><u>183.634</u></b>

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de Vennootschap.

### Passiva

#### Eigen vermogen

##### 4. Commanditair kapitaal

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Stand begin verslagperiode	2.350.000	2.350.000
Mutaties	0	0
<b>Stand einde verslagperiode</b>	<b><u>2.350.000</u></b>	<b><u>2.350.000</u></b>

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



5. Overige reserves

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Stand begin verslagperiode	-339.105	-271.120
Resultaatbestemming voorafgaande verslagperiode	-85.709	-100.157
Mutatie wettelijke reserve ten gunste van overige reserves	<u>0</u>	<u>32.172</u>
<b>Stand einde verslagperiode</b>	<b><u>-424.814</u></b>	<b><u>-339.105</u></b>

6. Cumulatieve uitkeringen

Gedurende de verslagperiode zijn de volgende uitkeringen verricht:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Stand begin verslagperiode	-840.028	-714.478
Uitkeringen aan Commanditaire Vennoten	0	-124.550
Uitkeringen aan Beherend Vennoot	<u>0</u>	<u>-1.000</u>
<b>Stand einde verslagperiode</b>	<b><u>-840.028</u></b>	<b><u>-840.028</u></b>

De post cumulatieve uitkeringen is als volgt samengesteld:

	<u>31-12-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
Cumulatieve uitkeringen aan Commanditaire Vennoten	-834.945	-834.945
Cumulatieve uitkeringen aan Beherend Vennoot	<u>-5.083</u>	<u>-5.083</u>
	<b><u>-840.028</u></b>	<b><u>-840.028</u></b>

7. Resultaat verslagperiode

Over de verslagperiode heeft de Vennootschap een resultaat van € 890.958 behaald.

De Beherend Vennoot stelt voor het resultaat over de verslagperiode ter grootte van € 890.958 ten gunste te brengen van de overige reserves.

Door de Vergadering van Vennoten werd besloten over het boekjaar 2016:

- het resultaat over de verslagperiode ter grootte van € 85.709 negatief ten laste te brengen van de overige reserves;
- aan de Commanditaire Vennoten een totaalbedrag ter grootte van € 124.550 uit te keren onder verrekening met de reeds uitgekeerde voorlopige uitkeringen (€ 124.550), 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.

Verloopstaat eigen vermogen

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

	<u>Commanditair kapitaal</u>	<u>Overige reserves</u>	<u>Cumulatieve uitkeringen</u>	<u>Resultaat verslag- periode</u>	<u>Totaal</u>
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
Uitkeringen verslagperiode	0	0	0	0	0
Resultaat verslagperiode	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>890.958</u>	<u>890.958</u>
<b>Stand einde verslagperiode</b>	<b><u>2.350.000</u></b>	<b><u>-424.814</u></b>	<b><u>-840.028</u></b>	<b><u>890.958</u></b>	<b><u>1.976.116</u></b>

## Kortlopende schulden

8. Schulden aan bankiers

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

- een geldlening met een initiële hoofdsom van € 2.000.000, op balansdatum pro resto € 1.920.600, 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

- een geldlening met een initiële hoofdsom van € 1.100.000, op balansdatum pro resto € 918.100, 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.

FGH Bank 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 diende uiterlijk 1 januari 2018 te zijn afgelost. Ondanks inspanningen van de Beherend Vennoot is het nog niet gelukt een nieuwe financiering aan te trekken FGH Bank N.V. toont zich geduldig en heeft haar vordering nog niet opgeëist. De Vennootschap is in gesprek met nieuwe financiers.

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:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Stand hypothecaire geldleningen begin verslagperiode	2.889.100	2.968.500
Af: aflossingen	<u>—50.400</u>	<u>—79.400</u>
Stand hypothecaire geldleningen einde verslagperiode	2.838.700	2.889.100
Kortlopend deel van de hypothecaire geldleningen	—2.838.700	0
Aflossingsverplichting hypothecaire geldleningen	<u>0</u>	<u>—50.400</u>
<b>Langlopend deel van de hypothecaire geldleningen</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>2.838.700</u></b>

Deze post kan als volgt worden onderverdeeld:

	<u>31-12-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
Kortlopend deel van de hypothecaire geldleningen	2.838.700	0
Aflossingsverplichting hypothecaire geldleningen	<u>0</u>	<u>50.400</u>
	<b><u>2.838.700</u></b>	<b><u>50.400</u></b>

#### 9. Belastingen

Deze post bestaat geheel uit nog af te dragen omzetbelasting.

#### 10. Overige schulden en overlopende passiva

De post kan als volgt worden gespecificeerd:

	<u>31-12-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
Vooruitontvangen huren	17.660	18.040
Nog te ontvangen facturen	10.200	7.700
Nog te betalen rentekosten	6.192	6.314
Af te dragen promotiebijdragen winkeliersvereniging	103	5.855
Servicekosten	<u>0</u>	<u>1.992</u>
	<b><u>34.155</u></b>	<b><u>39.901</u></b>

## TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING

### Bedrijfsopbrengsten

Opbrengsten uit beleggingen

#### 11. Huuropbrengsten

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

De huuropbrengsten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	<u>2017</u>		<u>2016</u>
Theoretische huurwaarde	394.321		391.784
Af: huurkortingen	-4.818		-14.454
<b>Theoretische brutohuuropbrengst</b>	<b>389.503</b>	<b>100%</b>	<b>377.330</b>
Af: financiële leegstand	0	0%	0
<b>Totaal huuropbrengsten</b>	<b>389.503</b>	<b>100%</b>	<b>377.330</b>

De financiële bezettingsgraad over 2017 beliep 100% (2016: 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 2017:

2018	396.000
2019	396.000
2020	396.000
2021	249.000
2022 e.v.	34.000
<b>Totaal</b>	<b>1.471.000</b>

### Bedrijfslasten

#### 12. Lasten in verband met het beheer van beleggingen

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

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Onroerendezaakbelastingen	-8.315	-8.429
Verzekeringen (opstal en aansprakelijkheid)	-4.760	-4.671
Overige heffingen en belastingen	-2.936	-3.360
Incidenteel en planmatig onderhoud	-2.561	0
Overige	-2.379	0
	<b>-20.951</b>	<b>-16.460</b>

#### 13. Beheerkosten en rentelasten

De beheerkosten en rentelasten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Saldo rentelasten	-73.901	-98.990
Vergoeding Beheerder	-23.718	-22.987
Vergoeding Bewaarder	-2.000	-2.000
Overige bedrijfskosten	-7.975	-9.540
	<b>-107.594</b>	<b>-133.407</b>

#### Saldo rentelasten

Het saldo rentelasten kan als volgt worden gespecificeerd:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Rente hypothecaire geldleningen	-73.762	-98.367
Saldo overige financiële baten en lasten	-139	-513
	<b>-73.901</b>	<b>-98.880</b>

### Vergoeding Beheerder

De post vergoeding Beheerder betreft de vergoeding van Renpart Vastgoed Management B.V. voor zijn werkzaamheden als beheerder van de Vennootschap. De jaarlijkse beheervergoeding bestaat uit twee delen. De huurcomponent is gelijk aan 3,25% van de ontvangen brutohuuropbrengsten, met een minimum van € 12.000. De assetcomponent is gelijk aan 0,25% van de som van de activa van de Vennootschap.

Bij verkoop van de portefeuille zal de Beheerder 1,25% over de verkoopopbrengst aan de Vennootschap in rekening brengen voor de begeleiding van de verkoop. Uit deze vergoeding zullen ook externe partijen worden betaald die namens de Vennootschap betrokken zijn bij de verkoop.

Naast een vergoeding voor verkoopkosten heeft de Beheerder recht op een prestatievergoeding van 12,5% over het brutoverkoopresultaat. Van een prestatievergoeding zal uitsluitend sprake zijn wanneer een positief brutoverkoopresultaat wordt behaald.

### Vergoeding Bewaarder

De post vergoeding Bewaarder betreft de vergoeding van Renpart Retail XI Bewaar B.V. voor zijn werkzaamheden als bewaarder van de onroerende zaken van de Vennootschap. De jaarlijkse vergoeding bedraagt € 2.000.

### Overige bedrijfskosten

De overige bedrijfskosten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Kosten accountantscontrole	-5.500	-5.400
Bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering	-1.955	-1.943
Belastingadvieskosten	-400	-720
Advieskosten	-120	-1.477
	<u><b>-7.975</b></u>	<u><b>-9.540</b></u>

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

## Overige informatie

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

Den Haag, 27 februari 2018

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

## **Overige gegevens**

## Regeling inzake de bestemming van het resultaat

---

### Winst en verlies; uitkeringen

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

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

## Voorstel tot bestemming van het resultaat

---

De Beherend Vennoot stelt voor het resultaat over de verslagperiode ter grootte van € 890.958 ten gunste te brengen van de overige reserves en geen uitkering te doen aan de Vennoten.

## **Bestemming van het resultaat over de voorafgaande verslagperiode**

---

Door de Vergadering van Vennoten werd besloten over het boekjaar 2016:

- het resultaat over de verslagperiode ter grootte van € 85.709 negatief ten laste te brengen van de overige reserves;
- aan de Commanditaire Vennoten een totaalbedrag ter grootte van € 124.550 uit te keren onder verrekening met de reeds uitgekeerde voorlopige uitkeringen (€ 124.550), 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.

### Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2017

#### Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2017 van Renpart Retail XI C.V. te Den Haag gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Renpart Retail XI C.V. op 31 december 2017 en van het resultaat over 2017 in overeenstemming met de financiële grondslagen van Titel 9 Boek 2 BW.

De jaarrekening bestaat uit:

1. De balans per 31 december 2017.
2. De winst-en-verliesrekening over 2017.
3. De toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

#### De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie "Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening".

Wij zijn onafhankelijk van Renpart Retail XI C.V. zoals vereist in de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

### Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarverslag andere informatie, die bestaat uit de overige gegevens. Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie geen materiële afwijkingen bevat.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat.

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

De beheerder is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie in overeenstemming met de financiële grondslagen van Titel 9 Boek 2 BW.

### Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

#### Verantwoordelijkheden van de beheerder voor de jaarrekening

De beheerder is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW. In dit kader is beheerder verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die beheerder noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet beheerder afwegen of de vennootschap in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te



zetten. Op grond van genoemd verslaggevingsstelsel moet beheerder de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij beheerder het voornemen heeft om de vennootschap te liquideren of de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is.

De beheerder moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de vennootschap haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

#### Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel.

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid, waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken.

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- Het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing.
- Het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de vennootschap.
- Het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door beheerder en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan.
- Het vaststellen dat de door beheerder gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de vennootschap haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een vennootschap haar continuïteit niet langer kan handhaven.
- Het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen.
- Het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij communiceren met de beheerder van de vennootschap onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing.

Amsterdam, 27 februari 2018

Deloitte Accountants B.V.  
w.g. drs. J. van den Akker RA

# VERSLAG VAN DE BEWAARDER

---

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

Renpart Retail XI Bewaar B.V. (hierna: de Bewaarder) houdt de juridische eigendom van het appartementsrecht omvattende vier winkelruimten, gelegen aan de Markt en P.C. Hooftlaan in de gemeente Papendrecht.

De Bewaarder verleende een recht van eerste hypotheek op dit object alsmede pandrecht op de huurvorderingen, als zekerheid voor de door Renpart Retail XI C.V. aangetrokken hypothecaire financiering.

De directie van de Bewaarder heeft in de verslagperiode enkele keren vergaderd. Tijdens deze vergaderingen werden de resultaten van de Vennootschap besproken. Ook werd specifiek aandacht besteed aan de ontwikkelingen in de retailmarkt en de effecten van de toename van internetverkopen op de ontwikkelingen van de huurders.

Den Haag, 27 februari 2018

Renpart Retail XI Bewaar B.V.,  
namens deze:  
Renpart Vastgoed Bewaar B.V.,  
namens deze:  
w.g. H.O.M. de Wolf  
w.g. T. Harthoorn  
w.g. F.A.J. Thomassen







Renpart Retail 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*