

Renpart Retail XI C.V.

Jaarverslag 2015



Renpart Retail XI C.V.

Het vermogen om te renderen

Renpart Retail XI C.V.

Jaarverslag 2015

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

Handelsregisternummer 53366549

renpart.nl/rrxi
twitter.com/RenpartVastgoed

PROFIEL

Renpart Group of Companies is een vermogensbeheerorganisatie die belegt in vastgoed. De groep beheerde eind 2015 acht vastgoedfondsen met gezamenlijk 85 panden in eigendom met een totale waarde van circa € 203 miljoen. De panden omvatten in totaal 93.779 m² kantoorruimte, 39.368 m² bedrijfsruimte en 49.838 m² winkelruimte; er waren 228 huurders. De vastgoedfondsen hadden eind 2015 een totaal aan activa van circa € 210 miljoen. Het totaal eigen vermogen van de fondsen beliep circa € 50 miljoen en werd verstrekt door circa 1.341 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 2015 € 4,1 miljoen. Het fonds had eind 2015 een totaal aan activa van € 4,3 miljoen. Het eigen vermogen van de Vennootschap beliep € 1,3 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
 Jaarrekening 2015	
Balans	12
Winst-en-verliesrekening	14
Kasstroomoverzicht	15
Toelichting algemeen	16
Toelichting op de balans	18
Toelichting op de winst-en-verliesrekening	22
 Overige gegevens	
Regeling inzake de bestemming van het resultaat	26
Voorstel tot bestemming van het resultaat	26
Bestemming van het resultaat over de voorafgaande verslagperiode	26
Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	27
 Verslag van de Bewaarder	 28

KERNCIJFERS

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

	2015	2014	2013	2012*
Balans				
Beleggingen.....	4.131	4.400	4.700	5.200
Vorderingen.....	2	3	6	8
Overige activa.....	184	218	315	310
Totaal activa	4.317	4.621	5.021	5.518
Eigen vermogen.....	1.297	1.571	1.869	2.368
Langlopende schulden.....	943	2.969	2.000	3.100
Kortlopende schulden.....	2.077	81	1.152	50
Totaal passiva	4.317	4.621	5.021	5.518
Winst-en-verliesrekening				
Opbrengsten uit beleggingen.....	384	388	381	492
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen.....	—269	—300	—500	—9
Operationele bedrijfslasten.....	—172	—163	—161	—227
Amortisatie.....	—43	—43	—43	—54
Resultaat	—100	—118	—323	202
Operationeel resultaat.....	212	225	220	265
Uitgekeerd.....	175	180	176	184
Overige gegevens				
Aantal geplaatste participaties ultimo verslagperiode.....	94	94	94	94
Intrinsieke waarde per participatie (in euro) ultimo verslagperiode.....	13.792	16.718	19.881	25.190
Resultaat per participatie (in euro).....	—1.066	—1.253	—3.438	2.149
Operationeel resultaat per participatie (in euro).....	2.253	2.395	2.337	2.822
Uitkering per participatie (in euro) gemiddeld.....	1.861	1.911	1.871	2.122
Aflossing per participatie (in euro).....	268	1.131	0	0

*) Periode van 16 augustus 2011 tot en met 31 december 2012

VERSLAG VAN DE BEHEREND VENNOOT

Geachte Vennoot,

Hierbij bieden wij u het verslag aan over het boekjaar 2015.

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.

Het operationele resultaat van de Vennootschap is uitgekomen op circa € 212.000 en is daarmee ongeveer 13% hoger dan oorspronkelijk werd verwacht. De oorzaak hiervan is de lager dan prognosticeerde rentelast. De overige kosten zijn in lijn met de prognose. De opbrengsten blijven iets achter in verband met de herziening van de huurovereenkomst met Charles Vögele waarover later meer. In tegenstelling tot de positieve afwijking van het operationele resultaat, blijft het totaal resultaat achter bij de verwachtingen. Dit heeft te maken met de tegenvallende waardeontwikkeling van het vastgoed.

Markontwikkelingen

(Bronnen: Centraal Planbureau, Decemberraming 2015 en marktonderzoeksinstituut GfK)

Economische voortuitzichten

De strekking van de Decemberraming 2015 van het Centraal Planbureau is optimistisch. Gesteld wordt dat de vooruitzichten voor Nederland positief zijn. Voor het eerst sinds het uitbreken van de crisis komt de groei in 2015 en 2016 boven de 2%, neemt de consumptie flink toe en daalt de werkloosheid licht. Wel is de verwachting voor de groei van de wereldhandel in 2016 gematigd wat een drukkend effect heeft op de uitvoer, terwijl de geraamde beperking van de gasproductie de uitvoer van gas remt en tot meer gasinvoer noopt. Gunstige factor in de uitvoer is de verbetering van de concurrentiepositie door de depreciatie van de euro.

Het externe beeld voor Nederland is onzeker. Hoe gaat het beleid van de FED en de ECB uitpakken? Gaat de wereldhandel zich herstellen? Wat gebeurt er met de olieprijs? Allemaal onzekerheden met grote gevolgen voor de Nederlandse economie. Van een heel andere orde is de toestroom van vluchtelingen en de dreiging van terrorisme. Beide hebben grote maatschappelijke gevolgen, maar de effecten op de economie zijn, zeker op korte termijn, gering.

Beleggingsmarkt

Na de terugval sinds 2007 is in 2014 en 2015 de dynamiek op de Nederlandse vastgoedbeleggingsmarkt teruggekeerd. Op een haar na wordt het investeringsvolume van 2007 gehaald. Van deze dynamiek is sprake in alle segmenten waarbij dient te

worden opgemerkt dat het aandeel kantoren in het totale investeringsvolume bijna gehalveerd is ten opzichte van 2007. Voor winkels en woningen is sprake van een sterke groei ten opzichte van 2007. Op de toplocaties hebben de koopprijzen per m² recordhoogtes bereikt. Voor de overige 90% van de locaties is nog steeds sprake van een daling van de meterprijs. De kopers zijn veelal buitenlandse investeerders die met name geïnteresseerd zijn in grote volumes voor wat betreft de individuele objecten en portefeuilleomvang. De interesse van deze partijen komt met name voort uit zicht op economisch herstel, de lage rentestand, de lage koers van de euro en de aantrekkelijke prijsniveaus van het vastgoed.

Winkelmarkt

De verwachting is dat de winkelleegstand in 2016 de grens van 10% overstijgt. Cijfers van het Planbureau voor de Leefomgeving geven aan dat de leegstand tussen 2007 en 2015 toenam van 5,4% naar 9,2%. Met de dreigende sluiting van diverse filialen van failliete winkelketens is het mogelijk dat de leegstand in de loop van 2016 oploopt. Zo beschikken de winkels van V&D en Scapino samen al over ruim 500.000 m² winkelvloeroppervlak. Dit is ongeveer 1,6% van het totaal aantal m² winkelvloer dat in Nederland in gebruik is. Het is waarschijnlijk dat veel vestigingen na overname doordraaien of een andere huurder krijgen. Een deel van de vestigingen zal echter worden afgestoten. Dit kan in bepaalde winkelgebieden leiden tot forse gaten.

Ondanks de crisisperiode groeide het aantal beschikbare meters winkelvloeroppervlak in Nederland van 28 miljoen m² in 2007 tot 30,8 miljoen m² in 2015. De gemiddelde oppervlakte winkel per inwoner is daarmee in Nederland op één ander land na het hoogste van Europa. In het verlengde hiervan daalde de gemiddelde detailhandelsomzet sinds 2007 van € 3.500 per m² per jaar naar € 3.200 per m² per jaar. Een ongezonde ontwikkeling doch in 2015 en 2016 is echter sprake van licht herstel in de detailhandel. Bovendien zal winkelen altijd blijven. Online winkelen wint aan populariteit, verouderde formules overleven niet maar winkelen blijft voor veel mensen een leuke tijdsbesteding. Voor de grotere plaatsen is het noodzakelijk om een aantrekkelijk totaalpakket te blijven aanbieden. Daarnaast willen consumenten op efficiënte wijze de dagelijkse boodschappen doen. Dat gebeurt nog steeds in fysieke winkels, in supermarkten en in wijkwinkelcentra.

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

bedroeg 3,1 wat wil zeggen dat de operationele kasstroom ruimte biedt voor het doen van (additionele) aflossingen doch deze zullen wel ten laste komen van de uitkeringen aan de Commanditaire Vennoten.

De rentelasten over het boekjaar bedroegen ruim € 112.000. Dit is, ondanks aflossingen in 2014 en

2015, nagenoeg gelijk met de rentelast over 2014 omdat bij de verlenging van de lening met variabele rente in 2014 de opslag op het Euribor-tarief werd verhoogd van 1,85% naar 2,70%. De andere lening heeft een vaste rente van 4,29%. Verwacht wordt dat dit percentage bij de verlenging in 2016 zal dalen.

Overzicht leningen

	Hoofdsom	Jaarlijkse aflossing*	Expiratiedatum lening	Expiratiedatum rente	Rentebasis (Euribor)	Rente/ opslag op Euribor
Lening vaste rente	2.000.000	0	31-08-2016	31-08-2016	vast	4,29%
Lening variabele rente	968.500	25.200	31-08-2017	31-08-2017	3-maands	2,70%

Totaal 2.968.500

* 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 € 251.000 worden verwacht. Het resultaat van de Vennootschap is uitgekomen op circa € 100.000 negatief. Een verschil derhalve van circa € 351.000 negatief dat als volgt kan worden geanalyseerd:

	Prognose	Realisatie	Vershil
Direct rendement			
Opbrengsten uit beleggingen	389	384	—5
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	—22	—23	1
Beheervergoeding	—27	—24	3
Overige kosten	—13	—13	0
Rentelasten	—139	—112	27
Operationeel resultaat	188	212	24
Amortisatie immateriële vaste activa	—44	—43	1
Indirect rendement			
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	107	—269	—376
Resultaat	251	—100	—351

Verklaring van verschillen

De opbrengsten uit beleggingen zijn lager dan werd verwacht ten tijde van het opstellen van de prognose. Dit wordt grotendeels veroorzaakt door herziening van de huurovereenkomst met Charles Vögele waarbij onder andere een verlaging van de huurprijs werd overeengekomen. De lager dan verwachte inflatie is van ondergeschikt belang. Met uitzondering van de rentelasten zijn de kosten van de Vennootschap in lijn met de verwachtingen. De rentelasten zijn aanzienlijk lager dan geprognosti-

ceerd omdat enerzijds wordt afgelost op de financiering terwijl daar oorspronkelijk geen rekening mee werd gehouden en anderzijds omdat met name de variabele rente die van toepassing is op een deel van de financiering lager uitvalt dan voorzien.

Ten tijde van het opstellen van de prognose werd uitgegaan van een jaarlijkse waardeinstijging van het vastgoed. Nu de winkelmart en dan met name het

segment waarin de Vennootschap actief is, geconfronteerd wordt met tegenvallende ontwikkelingen, is van waardestijging helaas geen sprake.

Uitkeringen

Gedurende de verslagperiode werden drie kwartaal-uitkeringen van € 475 per participatie en een kwartaaluitkering van € 425 gedaan. In totaal werd gedurende de verslagperiode een bedrag van € 174.900 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 2015 wordt berekend op € 13.792 (ultimo 2014: € 16.718).

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).

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.

Risico op huurprijsaanpassingen

In de verhuurmarkt staan de huurprijzen al jaren onder druk. De wetgever heeft voor winkelruimte 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 aanzienlijk 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 aanzienlijk ingeschat.

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(ke)ten: 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.

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 € 100.157 negatief ten laste te brengen van de overige reserves;
- aan de Commanditaire Vennoten een totaalbedrag ter grootte van € 173.900 uit te keren onder verrekening met de reeds uitgekeerde voorlopige uitkeringen (€ 173.900), 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.

Bewaarder

Gedurende de verslagperiode is uit oogpunt van risicopreventie besloten de bewaaractiviteiten te reorganiseren. Stichting Bewaarder Renpart Vastgoed heeft daartoe bij notariële akte van 23 december 2015 de juridische eigendom van alle voor de Vennootschap bewaarde registergoederen geleverd aan Renpart Retail XI Bewaar B.V., gevestigd te Den Haag. De C.V. overeenkomst en de samenwerkingsovereenkomst werden voor dit doel aangepast.

Vooruitzichten

Ondanks de problemen waarmee de Nederlandse retailers – niet zijnde supermarkten – te kampen hebben ontwikkelt het operationele resultaat van de Vennootschap zich tot op heden redelijk in lijn met de verwachting. Hier zal verandering in komen indien op korte termijn onverhoopt leegstand ontstaat wat overigens niet wordt voorzien. Herverhuur zal alsdan moeizaam zijn en er zullen aanzienlijke concessies moeten worden gedaan op de huurprijzen. Vooralsnog zullen de inspanningen van de Vennootschap er derhalve ook op gericht zijn de zittende huurders te behouden. De moeilijke markt-omstandigheden in de retail vertalen zich ook in lagere waarderingen van het vastgoed. Dit zal op termijn een verhoging van de aflossingsverplichting met zich meebrengen welke ten laste zal komen van de uitkering aan de Commanditaire Vennoten.

Den Haag, 12 februari 2016

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 2015

BALANS

vóór resultaatbestemming, bedragen in euro

31 december 2015

31 december 2014

Activa

Beleggingen

Onroerende zaken	1.	4.131.000	4.400.000
Totaal beleggingen		4.131.000	4.400.000

Vorderingen

Debiteuren	2.	0	377
Overige vorderingen en overlopende activa		1.804	2.638
Totaal vorderingen		1.804	3.015

Overige activa

Vaste activa

Immateriële vaste activa

Kosten van oprichting en van uitgifte van participaties	3.	32.172	75.070
---	----	--------	--------

Viottende activa

Liquide middelen	4.	151.697	142.522
Totaal overige activa		183.869	217.592

Totaal activa		4.316.673	4.620.607
----------------------	--	------------------	------------------

BALANS

vóór resultaatbestemming, bedragen in euro

31 december 2015

31 december 2014

Passiva

Eigen vermogen

Commanditair kapitaal	5.	2.350.000	2.350.000
Wettelijke reserve	6.	32.172	75.070
Overige reserves	7.	—271.120	—196.247
Cumulatieve uitkeringen	8.	—714.478	—539.578
Niet-verdeelde resultaten		—100.157	—117.771
Totaal eigen vermogen		1.296.417	1.571.474

Langlopende schulden

Schulden aan bankiers	9.	943.300	2.968.500
Totaal langlopende schulden		943.300	2.968.500

Kortlopende schulden

Schulden aan bankiers	10.	2.025.200	25.200
Crediteuren		3.494	7.031
Belastingen	11.	16.302	18.158
Overige schulden en overlopende passiva	12.	31.960	30.244
Totaal kortlopende schulden		2.076.956	80.633

Totaal passiva		4.316.673	4.620.607
-----------------------	--	------------------	------------------

WINST-EN-VERLIESREKENING

bedragen in euro

		2015	2014
Bedrijfsopbrengsten			
Opbrengsten uit beleggingen			
Huuropbrengsten	13.	384.133	387.819
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen			
Mutatie niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	14.	—269.000	—300.000
Som der bedrijfsopbrengsten		115.133	87.819
Bedrijfslasten			
Lasten in verband met het beheer van beleggingen			
	15.	—22.670	—16.164
Beheerkosten en rentelasten	16.	—149.722	—146.528
Amortisatie van immateriële vaste activa		—42.898	—42.898
Som der bedrijfslasten		—215.290	—205.590
Resultaat		—100.157	—117.771

KASSTROOMOVERZICHT

opgesteld volgens de indirecte methode, bedragen in euro

	2015	2014
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten		
Resultaat	—100.157	—117.771
Mutatie niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	269.000	300.000
Amortisatie van immateriële vaste activa	42.898	42.898
Mutatie vorderingen	1.211	3.029
Mutatie kortlopende schulden (exclusief hypothecaire schulden)	—3.677	3.680
	209.275	231.834

Kasstroom uit financieringsactiviteiten

Contante uitkeringen	—174.900	—179.600
Aflossing hypothecaire schulden	—25.200	—106.300
	—200.100	—285.900

Mutatie geldmiddelen	9.175	—54.064
-----------------------------	--------------	----------------

Geldmiddelen begin verslagperiode	142.522	196.586
Mutatie geldmiddelen	9.175	—54.064
Geldmiddelen einde verslagperiode (banktegoeden)	151.697	142.522

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 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) 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.

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

(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.

Er hebben geen transacties met verbonden partijen plaatsgevonden.

Fiscale status

Renpart Retail XI C.V. heeft in fiscale zin een besloten karakter. Dit brengt met zich mee dat voor toetreding of vervanging van Commanditaire Vennoten toestemming van alle Commanditaire Vennoten en de Beherend Vennoot is vereist, met inachtneming van het daaromtrent in de C.V.-overeenkomst bepaalde.

Als gevolg van het besloten karakter, is de Vennootschap een fiscaal transparant lichaam voor toepassing van de Wet op de vennootschapsbelasting 1969 en de Wet inkomstenbelasting 2001. De Vennootschap is zodoende niet zelfstandig belastingplichtig voor de heffing van inkomstenbelasting of vennootschapsbelasting.

Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

Onroerende zaken

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

De waardebepaling vindt plaats op basis van onderhandse verkoopwaarde ofwel verkoopwaarde in verhuurde staat, gedefinieerd als de prijs die bij onderhandse verkoop bij 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 (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

	2015	201
Stand begin verslagperiode	4.400.000	4.700.000
Herwaarderingen	—269.000	—300.000
Stand einde verslagperiode	4.131.000	4.400.000

De post kan als volgt worden gespecificeerd:

	31-12-2015	31-12-2014
Kostprijs	5.150.000	5.150.000
Aankoopkosten	59.584	59.584
Amortisatie aankoopkosten	—59.584	—59.584
Cumulatieve herwaarderingen	—1.019.000	—750.000
	4.131.000	4.400.000

De portefeuille dient tot zekerheid voor opgenomen hypothecaire geldleningen.

De portefeuille is per peildatum 31 december 2015 gewaardeerd tegen intern geschatte marktwaarde op basis van kosten koper. De waardering van de onroerende zaken is mede gebaseerd op een hertaxatie die ultimo 2014 werd 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:

	2015	2014
Stand begin verslagperiode	75.070	117.968
Amortisatie	—42.898	—42.898
Stand einde verslagperiode	32.172	75.070

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 € 182.316.

Vlottende activa

4. Liquide middelen

De post Liquide middelen is als volgt samengesteld:

	31-12-2015	31-12-2014
Zakelijke spaarrekening	109.369	84.177
Rekening-courant	42.328	58.345
	151.697	142.522

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de Vennootschap.

Passiva

Eigen vermogen

5. Commanditair kapitaal

	2015	2014
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 Commanditaire 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:

	2015	2014
Stand begin verslagperiode	75.070	117.968
Amortisatie	—42.898	—42.898
Stand einde verslagperiode	32.172	75.070

7. Overige reserves

	2015	2014
Stand begin verslagperiode	—196.247	84.055
Resultaatbestemming voorafgaande verslagperiode	—117.771	—323.000
Mutatie wettelijke reserve ten gunste van overige reserves	42.898	42.898
Stand einde verslagperiode	—271.120	—196.247

8. Cumulatieve uitkeringen

Gedurende de verslagperiode zijn de volgende uitkeringen verricht:

	2015	2014
Stand begin verslagperiode	—539.578	—359.978
Uitkeringen aan Commanditaire Vennoten	—173.900	—178.600
Uitkeringen aan Beherend Vennoot	—1.000	—1.000
Stand einde verslagperiode	—714.478	—539.578

De post cumulatieve uitkeringen is als volgt samengesteld:

	31-12-2015	31-12-2014
Cumulatieve uitkeringen aan Commanditaire Vennoten	—710.395	—536.495
Cumulatieve uitkeringen aan Beherend Vennoot	—4.083	—3.083
	—714.478	—539.578

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	75.070	—196.247	—539.578	—117.771	1.571.474
Resultaatbestemming voorafgaande verslagperiode	0	0	—117.771	0	117.771	0
Mutatie wettelijke reserve ten gunste van overige reserves	0	—42.898	42.898	0	0	0
Uitkeringen verslagperiode	0	0	0	—174.900	0	—174.900
Resultaat verslagperiode	0	0	0	0	—100.157	—100.157
Stand einde verslagperiode	2.350.000	32.172	—271.120	—714.478	—100.157	1.296.417

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 € 968.500, 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 € 25.200 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.

Het verloop van de hypothecaire geldleningen was als volgt:

	2015	2014
Stand hypothecaire geldleningen begin verslagperiode	2.993.700	3.100.000
Af: aflossingen	—25.200	—106.300
Stand hypothecaire geldleningen einde verslagperiode	2.968.500	2.993.700
Kortlopend deel van de hypothecaire geldleningen	—2.000.000	0
Aflossingsverplichting hypothecaire geldleningen	—25.200	—25.200
Langlopend deel van de hypothecaire geldleningen	943.300	2.968.500

Kortlopende schulden

10. Schulden aan bankiers

Deze post kan als volgt worden onderverdeeld:

	2015	2014
Kortlopend deel van de hypothecaire geldleningen	2.000.000	0
Aflossingsverplichting hypothecaire geldleningen	25.200	25.200
	2.025.200	25.200

Tegen 1 september 2016 expireert een hypothecaire geldlening, verstrekt door FGH Bank N.V. voor financiering van de aankoop van de vier winkels te Papendrecht, ultimo verslagperiode pro resto groot € 2.000.000. De Behe- rend Vennoot verwacht dat met de bank zal worden overeengekomen de looptijd van de lening te verlengen, te- gen lagere rentekosten dan tot op heden (4,29%) maar tegen invoering van LTV- en/of ICR-convenantafspraken en een eenmalige of terugkerende aflossing.

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:

	31-12-2015	31-12-2014
Vooruitontvangen huren	17.064	13.868
Nog te betalen rentekosten	9.528	9.623
Servicekosten	2.743	2.003
Nog te ontvangen facturen	2.625	4.750
	31.960	30.244

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 huurkortingen en (financiële) leegstand.

De huuropbrengsten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2015		2014	
Theoretische huurwaarde	390.156		387.819	
Af: huurkortingen	—6.023		0	
Theoretische brutohuuropbrengst	384.133	100%	387.819	100%
Af: financiële leegstand	0	0%	0	0%
Totaal huuropbrengsten	384.133	100%	387.819	100%

De financiële bezettingsgraad over 2015 beliep 100% (2014: 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 2015:

2016	376.000
2017	376.000
2018	376.000
2019	296.000
2020 e.v.	434.000
Totaal	1.858.000

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen

14. Mutatie niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen

Deze post kan als volgt worden gespecificeerd:

	2015	2014
Herwaarderingen	—269.000	—300.000
	—269.000	—300.000

Bedrijfslasten

15. Lasten in verband met het beheer van beleggingen

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

	2015	2014
Onroerendezaakbelastingen	—9.171	—9.036
Verzekeringen (opstal en aansprakelijkheid)	—4.624	—4.570
Overige heffingen en belastingen	—3.494	—2.408
Incidenteel en planmatig onderhoud	—3.131	—150
Overige	—2.250	0
	—22.670	—16.164

16. Beheerkosten en rentelasten

De beheerkosten en rentelasten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2015	2014
Saldo rentelasten	—112.662	—111.062
Vergoeding Beheerder	—23.796	—24.961
Vergoeding Bewaarder	—2.000	—2.000
Overige bedrijfskosten	—11.264	—8.505
	—149.722	—146.528

Saldo rentelasten

Het saldo rentelasten kan als volgt worden gespecificeerd:

	2015	2014
Rente hypothecaire geldleningen	—112.967	—111.534
Saldo overige financiële baten en lasten	305	472
	—112.662	—111.062

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 Stichting Bewaarder Renpart Vastgoed voor zijn werkzaamheden als bewaarder van de onroerende zaken van de Vennootschap. De jaarlijkse vergoeding bedraagt € 2.000. Vanaf 2016 zal deze vergoeding aan Renpart Retail XI Bewaar B.V. toekomen.

Overige bedrijfskosten

De overige bedrijfskosten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2015	2014
Kosten accountantscontrole.....	—5.242	—5.750
Advieskosten.....	—3.529	0
Bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering.....	—2.093	—2.355
Belastingadvieskosten.....	—400	—400
	—11.264	—8.505

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, 12 februari 2016

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 Vennooten 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 Vennooten 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 Vennooten 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 Vennooten 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 Vennooten in verhouding tot de door ieder van hen gehouden participaties, met dien verstande dat de Commanditaire Vennooten 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 € 100.157 negatief ten laste te brengen van de overige reserves;
- aan de Commanditaire Vennooten een totaalbedrag ter grootte van € 173.900 uit te keren onder verrekening met de reeds uitgekeerde voorlopige uitkeringen (€ 173.900), 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.

Bestemming van het resultaat over de voorafgaande verslagperiode

Door de Vergadering van Vennooten werd besloten over het boekjaar 2014:

- het resultaat over de verslagperiode ter grootte van € 117.771 negatief ten laste te brengen van de overige reserves;
- aan de Commanditaire Vennooten 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 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 2015 van Renpart Retail XI C.V. te Den Haag gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de balans per 31 december 2015 en de winst-en-verliesrekening over 2015 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 2015 en van het resultaat over 2015 in overeenstemming met de grondslagen voor financiële verslaggeving van Titel 9 Boek 2 BW.

Amsterdam, 12 februari 2016

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

VERSLAG VAN DE BEWAARDER

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

Stichting Bewaarder Renpart Vastgoed (hierna: de Stichting) hield sinds september 2011 de juridische eigendom van het appartementsrecht omvattende een viertal winkelruimten, gelegen aan de Markt en P.C. Hooftlaan in de gemeente Papendrecht. Daarnaast verleende de Stichting 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.

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 internetverkopen op de ontwikkelingen van de huurders.

Het bestuur van de Stichting heeft zich ervan overtuigd, dat gedurende de verslagperiode door de Beherend Vennoot aan de Commanditaire Vennoten de uitkeringen zijn gedaan waartoe zij gerechtigd waren.

Gedurende de verslagperiode is uit het oogpunt van risicopreventie besloten de bewaaractiviteiten te reorganiseren. Stichting Bewaarder Renpart Vastgoed heeft daartoe bij notariële akte van 23 december 2015 de juridische eigendom van alle voor de Vennootschap bewaarde registergoederen geleverd aan Renpart Retail XI Bewaar B.V., gevestigd te Den Haag. De C.V. overeenkomst en de samenwerkingsovereenkomst werden voor dit doel aangepast.

Den Haag, 12 februari 2016

Renpart Retail XI Bewaar B.V.,
namens deze:
Renpart Vastgoed Bewaar B.V.,
namens deze:
w.g. H.O.M. de Wolf
w.g. ing. A.W.J. Kempers



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



Renpart Retail XI C.V.

Het vermogen om te renderen