

Renpart Retail XI C.V.

Jaarverslag 2016



Renpart Retail XI C.V.

Het vermogen om te renderen

Renpart Retail XI C.V.

Jaarverslag 2016

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 2016 negen vastgoedfondsen met gezamenlijk 85 panden in eigendom met een totale waarde van circa € 225 miljoen. De panden omvatten in totaal 91.590 m² kantoorruimte, 36.600 m² bedrijfsruimte en 61.084 m² winkelruimte; er waren 274 huurders. De vastgoedfondsen hadden eind 2016 een totaal aan activa van circa € 237 miljoen. Het totaal eigen vermogen van de fondsen beliep circa € 61 miljoen en werd verstrekt door 1.339 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 Parendrecht aangekocht. De boekwaarde van het object bedroeg per 31 december 2016 € 3,9 miljoen. Het fonds had eind 2016 een totaal aan activa van € 4,0 miljoen. Het eigen vermogen van de Vennootschap beliep € 1,1 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 2016	
Balans	11
Winst-en-verliesrekening	14
Kasstroomoverzicht	15
Toelichting algemeen	16
Toelichting op de balans	18
Toelichting op de winst-en-verliesrekening	23
Overige gegevens	
Regeling inzake de bestemming van het resultaat	28
Voorstel tot bestemming van het resultaat	28
Bestemming van het resultaat over de voorafgaande verslagperiode	28
Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	29
Verslag van de Bewaarder	31

KERNCIJFERS

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

	2016	2015	2014	2013	2012*
Balans					
Beleggingen.....	3.850	4.131	4.400	4.700	5.200
Vorderingen.....	0	2	3	6	8
Overige activa.....	184	184	218	315	310
Totaal activa	4.034	4.317	4.621	5.021	5.518
Eigen vermogen.....	1.085	1.297	1.571	1.869	2.368
Langlopende schulden.....	2.839	943	2.969	2.000	3.100
Kortlopende schulden.....	110	2.077	81	1.152	50
Totaal passiva	4.034	4.317	4.621	5.021	5.518
Winst-en-verliesrekening					
Opbrengsten uit beleggingen.....	377	384	388	381	492
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen.....	-281	-269	-300	-500	-9
Operationele bedrijfslasten.....	-150	-172	-163	-161	-227
Amortisatie.....	-32	-43	-43	-43	-54
Resultaat	-86	-100	-118	-323	202
Operationeel resultaat.....	227	212	225	220	265
Uitgekeerd.....	126	175	180	176	184
Overige gegevens					
Aantal geplaatste participaties ultimo verslagperiode.....	94	94	94	94	94
Intrinsieke waarde per participatie (in euro) ultimo verslagperiode.....	11.544	13.792	16.718	19.881	25.190
Resultaat per participatie (in euro).....	-912	-1.066	-1.253	-3.438	2.149
Operationeel resultaat per participatie (in euro).....	2.420	2.253	2.395	2.337	2.822
Uitkering per participatie (in euro) gemiddeld.....	1.336	1.861	1.911	1.871	2.122
Aflossing per participatie (in euro).....	845	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 2016.

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

Het operationele resultaat van de Vennootschap is uitgekomen op circa € 227.000 en is daarmee – ondanks de lager dan oorspronkelijk geprognosticeerde huuropbrengsten – ongeveer 20% hoger dan mocht worden verwacht. De positieve afwijking is geheel te danken aan lage rentelasten. De overige kosten zijn in lijn met de prognose. De achterblijvende huuropbrengsten zijn het gevolg van een herziening van het huurcontract met Charles Vögele. Deze huurder verlengde in 2015 haar huurcontract op een lager huurniveau. In verband met de tegenvallende waardeontwikkeling van retailvastgoed is het totaalresultaat van de Vennootschap inclusief herwaardering substantieel lager dan verwacht.

Na balansdatum, op 27 januari 2017 werden de Nederlandse activiteiten van Charles Vögele failliet verklaard. De verwachte impact hiervan voor de Vennootschap zal in dit verslag van de Beherend Vennoot worden beschreven.

Samenstelling Directie

Helaas heeft Astrid Kempers te kennen gegeven de Renpart-organisatie in maart 2017 te zullen verlaten. Na een dienstverband van bijna twaalf jaren zal zij gaan werken bij een regionale participatiemaatschappij in Zwolle. Daarmee keert zij terug bij haar oude passie: sparren met en financieren van ondernemers. Dat is ook hoe zij ooit bij Renpart is begonnen.

Ofschoon met pijn in het hart afscheid wordt genomen van deze energieke en uiterst loyale directeur, is slechts dankbaarheid op zijn plaats voor de grote inzet waarmee zij vele jaren lang heeft bijgedragen aan de managementorganisatie en de fondsen.

Het ligt in het voornemen de vrijgekomen directiefunctie per 1 april 2017 in te vullen met twee personen, die beiden al geruime tijd bij Renpart werkzaam zijn: Frans Thomassen (beoogd financieel directeur, werkzaam bij Renpart sinds december 2008) en Tom Harthoorn (beoogd commercieel directeur, werkzaam bij Renpart sinds november 2014).

Marktontwikkelingen

(Bronnen: DNB raming januari 2017, CBRE Real Estate Market Outlook 2017 en Locatus)

Economische ontwikkelingen

De Nederlandse economie is de zogeheten 'dubbele dip' inmiddels ruim te boven; de Nederlandsche Bank (DNB) verwacht dat de economie dit jaar met 2,3% zal groeien. Voor 2018 wordt een economische groei verwacht van 1,7%. In 2015 en 2016 groeide de economie met respectievelijk 2,0% en 2,1%. De economische groei zorgt voor een aanzienlijke verbetering van de overheidsfinanciën. Het begrotingstekort in 2016 slaat om naar een begrotingsoverschot in 2018 en de staatsschuld krimpt. De centrale bank gaat verder uit van een oplopende inflatie van 0,1% vorig jaar naar 1,4% in 2017 en 1,3% in 2018. De werkloosheid daalt dit jaar naar verwachting naar 5,5% en volgend jaar naar 5,3%; de werkgelegenheid groeit met respectievelijk 1,3% en 1,0%.

Nederland kan profiteren van een aantrekkelijke mondiale groei. De wereldeconomie groeit dit jaar naar verwachting met 3,2% en volgend jaar zelfs met 3,7%. De onzekerheid rondom het beleid van de nieuwe Amerikaanse president Donald Trump, de gevolgen van de Brexit en onevenwichtigheden in de Chinese economie kunnen echter negatieve gevolgen hebben voor de mondiale groei. De negatieve effecten van mogelijk toenemend protectionisme en patriottisme zullen zich naar verwachting vooral op de wat langere termijn manifesteren.

Het consumentenvertrouwen is groot, de consumptie is toegenomen en de opleving van de woningmarkt lijkt aan te houden. Daarnaast is de situatie van bedrijven in veel opzichten terug op het niveau van voor de crisis. Sinds 2015 steunt het economische herstel met name op de binnenlandse bestedingen. Dit zal ook in de komende jaren het geval zijn. Maar door de stevig oplopende inflatie zullen de bestedingen van consumenten in 2018 naar verwachting minder hard toenemen. De groei van de bestedingen zal verder geremd worden doordat de huizenprijzen minder hard zullen stijgen.

De Nederlandse vastgoedmarkt

Winkels

Het beleggingsvolume in winkelvastgoed in Nederland zal naar verwachting in 2017 stijgen. Het prijsniveau van winkelvastgoed is relatief gunstig ten opzichte van de kantoren- en logistieke markt en de onderliggende fundamenten zijn aan de betrende hand. De Nederlandse winkelmarkt is in transitie. Door het toenemende belang van online winkelen heeft het consumptiegedrag nieuwe vormen aangenomen. Retailers zien zichzelf genoodzaakt om hun fysieke winkels in lijn met deze ontwikkeling te innoveren. In 2016 werd als gevolg een groei van de particuliere consumptie en winkelverkoop geregistreerd.

Risico's

De ontwikkelingen in de commerciële vastgoedmarkt zijn niet helemaal vrij van risico's. Hoewel (geo)politieke gebeurtenissen doorgaans geen invloed hebben op de cyclus van de wereldeconomie en de vastgoedmarkt, kan onzekerheid in de desbetreffende landen wel zichtbaar impact hebben. In Nederland kunnen de verkiezingen in maart onduidelijkheid veroorzaken.

Bezetting

De lichte daling van het aantal leegstaande winkelpanden, die sinds 2015 is ingezet, houdt aan. Begin 2016 stond 7,4% van de winkelpanden leeg, en aan het einde van dit jaar was dit 7,2%. In absolute getallen betekent dat dat er 500 winkelpanden minder leeg stonden dan aan het begin van het jaar. Uitgedrukt in vierkante meters bedroeg het percentage leegstand eind 2016 7,8%. Gedurende het jaar was er sprake van een piek van 8,4% als gevolg van het faillissement van V&D. De als gevolg van dit faillissement leeggekomen meters hebben inmiddels veelal een nieuwe bestemming gevonden, zowel tijdelijk als definitief. Opvallend is dat de winkel-leegstand niet overal daalt. In de centra van de middelgrote steden loopt de leegstand nog steeds op. Net als vorig jaar is de leegstand deels vermindert door het teruglopend aantal winkelpanden. De meeste winkelpanden zijn omgebouwd naar woningen. Een andere reden voor de teruglopende leegstand is de opkomst van horeca. In 2016 zijn er veel nieuwe horecavestigingen bijgekomen, die zich veelal in een leegstaand winkelpand hebben gevestigd.

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 winkelopervlakte, 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. Hoofthaan en zijn verhuurd aan Action, Bristol en Clubkappers. De winkel van Charles Vögele zal binnenkort naar verwachting leegkomen. De totale opervlakte bedraagt circa 3.099 m².

De gewogen gemiddelde resterende looptijd van de huurcontracten belooft op balansdatum 3,4 jaar, waarbij rekening is gehouden met het faillissement van Charles Vögele.

Action

Action, vorig jaar goed voor rond € 2 miljard omzet, groeit nog steeds erg snel. Sinds investeringsmaatschappij 3i het bedrijf in 2011 overnam, zijn elk jaar meer winkels geopend dan daarvoor. Vorig jaar werden bijna 200 nieuwe winkels geopend.

Action doet in toenemende mate rechtstreeks zaken met grote A-merkfabrikanten. De koopjeswinkelenketen weet via andere wegen ook wel aan pro-

ducten van bekende merken te komen, maar zit inmiddels om de tafel met Procter & Gamble, Unilever en andere multinationals. Fabrikanten kunnen nauwelijks heen om de keten waar bijna driekwart van de Nederlandse huishoudens komt en die inmiddels met 840 winkels in zes landen actief is.

Charles Vögele

Het Nederlandse deel van modeketen Charles Vögele is in januari 2017 gefailleerd. Circa zevenhonderd werknemers, in 95 winkels en op het hoofdkantoor in Breukelen, verliezen daardoor hun baan. Het al langer kwakkelende Charles Vögele werd eind 2016 overgenomen door het Italiaanse consortium Sempione Retail. De nieuwe eigenaren gaan zich onder een andere naam concentreren op de belangrijkste markten: Zwitserland, Oostenrijk, Hongarije en Slovenië. Voor de Benelux en Duitsland is in de toekomstplannen helaas geen rol weggelegd. Het Nederlandse deel van de modeketen heeft vergeefs gezocht naar mogelijkheden om het bedrijf onder een nieuwe eigenaar voort te zetten. Aangezien dat niet is gelukt, zag de directie geen andere mogelijkheid dan het faillissement aan te vragen. Charles Vögele was sinds 1999 actief in Nederland.

De curatoren gaan kijken of er mogelijkheden zijn voor een doorstart. Om ook mogelijke andere huurders te kunnen faciliteren, werd de huur van de winkel opgezegd. De Vennootschap is actief bezig met de toekomstplannen voor deze winkel.

Bristol

Bristol opent de komende jaren honderd nieuwe vestigingen in de Benelux. Daarnaast wordt tevens de huisstijl volledig aangepast, zo maakt moederconcern Euro Shoe Group (ESG) in september 2016 bekend.

Zestig nieuwe winkels komen in Nederland, de overige veertig in België en Luxemburg. Daarnaast worden de filialen van Shoe Discount, waarmee ESG in België en Luxemburg actief is, omgebouwd naar Bristol.

De bestaande winkels van Bristol worden gerestyled. De blauw-gele huisstijl wordt vervangen door een rood-witte. De ombouw in Nederland is in oktober 2016 begonnen en moet halverwege 2017 zijn afgerond.

Bristol kondigde eerder in 2016 al een nieuw winkelconcept aan. Door de goede resultaten die de schoenen- en kledingketen naar eigen zeggen boekt, is besloten extra te investeren. "Afhankelijk van het segment presteren we twee tot acht procent beter dan de markt", zegt ceo Kurt Moons. In de restyling van de bestaande winkels wordt vijftien miljoen euro gestoken, in het openen van nieuwe vestigingen tien miljoen.

De fysieke retail blijft het belangrijkste voor Bristol, verklaart Moons de uitbreiding. "De webshop ondersteunt in deze strategie de fysieke filialen als service- en afhaalpunt."

Marktpllein

Het nieuwe marktpllein is weer toegankelijk voor publiek. De officiële opening van het plein werd in september 2016 gevierd met het tweedaagse festival De Markt Op!

Voetgangers en fietsers kunnen zich vrij bewegen over de Markt, auto's en bromfietzers zijn niet toegestaan op het plein. Met de vernieuwde Markt heeft Papendrecht een schitterend plein, waar ruimte is voor evenementen zoals de kerstmarkt en de kermis, waar mensen elkaar kunnen ontmoeten, gezellig kunnen winkelen of even kunnen genieten op één van de banken.



Parkeren

De gemeente Papendrecht is voornemens het parkeerbeleid in het centrum aan te passen waardoor bezoekers gedwongen worden om tegen betaling te parkeren in de parkeergarages die eigendom van de gemeente zijn. Vanwege het belang van een goede parkeersituatie hebben de winkeliers en diverse vastgoedeigenaren gesprekken gevoerd met de gemeente om tot een oplossing te komen. Deze gesprekken hebben helaas niet geleid tot een wijziging van inzicht bij de gemeente. De winkeliers en vastgoedeigenaren hebben gezamenlijk een brief gestuurd naar de Burgemeester & Wethouders met als doel een langetermijnoplossing te creëren die goed is voor alle betrokken partijen. Vanuit de gemeente is in de tweede helft van het jaar geen verdere reactie gekomen. Onduidelijk is dan ook of het beleid medio 2017 zal veranderen, de Vennootschap zal dit nauwlettend volgen.

Waardering van de portefeuille

De portefeuille is per peildatum 31 december 2016 gewaardeerd tegen intern geschatte marktwaarde op basis van kosten koper. De waardering van de onroerende zaken is mede gebaseerd op een her-taxatie die ultimo 2014 werd uitgevoerd door DTZ Zadelhoff.

Over de verslagperiode werd de portefeuille afgewaardeerd met € 281.000 oftewel circa 6,8% ten opzichte van de boekwaarde ultimo 2015. Na herwaardering is de portefeuille thans gewaardeerd op circa 9,8 maal de theoretische brutohuurwaarde (ultimo 2015: 10,6). De afwaardering komt voort door de aanstaande leegstand die werd veroorzaakt door het faillissement van Charles Vögele.

Financiering en rentebeleid

Tot de Vennootschap zijn 32 Commanditaire Vennoten toetreden. 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 € 2.889.100 bestaande uit een tweetal leningen verstrekt door FGH Bank N.V. De oorspronkelijke hoofdsom bedroeg € 3.100.000 wat betekent dat inmiddels € 210.900 werd afgelost op de leningen. In augustus 2016 werd voor een van beide leningen een verlenging overeengekomen van één jaar tot 31 augustus 2017 waarmee de looptijd van deze lening werd gelijkgetrokken aan de looptijd van de andere lening. Op de verlengingsdatum vond een eenmalige extra aflossing plaats van € 50.000 en bovendien werd met ingang van 1 november 2016 een reguliere maandelijkse aflossing ingevoerd. In 2017 zal op basis van de huidige afspraken een reguliere aflossing van € 50.400 op beide leningen tezamen plaatsvinden.

FGH Bank N.V. heeft de Vennootschap in januari 2017 meegedeeld dat de bank ophoudt met het financieren van fondsstructuren waarvan het risico-dragende vermogen wordt verstrekt door een brede groep particuliere beleggers. De financiering dient uiterlijk 1 januari 2018 te zijn afgelost. In de periode van 1 september 2017 tot 1 januari 2018 zal de financiering tegen gelijke condities worden voortgezet. De Beherend Vennoot zal zich beraden op de te nemen stappen, waaronder mogelijk uitbreiding van het kapitaal, herfinanciering en verkoop van de winkels. Gezien de relatief hoge LTV-ratio (op balansdatum 75%) en het faillissement van Charles Vögele zal het vinden van herfinanciering zonder aanvullende maatregelen niet eenvoudig zijn. Zodra duidelijkheid bestaat, zullen de Commanditaire Vennoten worden geïnformeerd.

De rentelasten over de verslagperiode bedroegen circa € 99.000 ten opzichte van circa € 113.000 in 2015. Door aflossingen en een lager rentepercentage, zullen de rentelasten in 2017 verder dalen.

Overzicht leningen	Hoofdsom	Jaarlijkse aflossing	Expiratiedatum lening	Expiratiedatum rente	Rentebasis (Euribor)	Rente/opslag op Euribor
Lening vaste rente	1.945.800	25.200	1-1-2018	1-1-2018	vast	2,66%
Lening variabele rente	943.300	25.200	1-1-2018	1-1-2018	3-maands	2,70%
Totaal	2.889.100	50.400				

Winst-en-verliesrekening

Op basis van de rendementsprognose mocht over de verslagperiode een resultaat van circa € 259.000 worden verwacht. Het resultaat van de Vennootschap is uitgekomen op circa € 86.000 negatief. Een verschil derhalve van circa € 345.000 negatief dat als volgt kan worden geanalyseerd:

	Prognose	Realisatie	Vershil
Direct rendement			
Opbrengsten uit beleggingen	396	377	—19
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	—22	—16	6
Beheervergoeding	—27	—23	4
Overige kosten	—12	—12	0
Rentelasten	—147	—99	48
Operationeel resultaat	188	227	39
Amortisatie immateriële vaste activa	—30	—32	—2
Indirect rendement			
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	101	—281	—382
Resultaat	259	—86	—345

Verklaring van verschillen

De opbrengsten uit beleggingen zijn lager dan werd verwacht ten tijde van het opstellen van de prognose. Dit wordt nagenoeg geheel veroorzaakt door de lagere huur van Charles Vögele waar sinds de herziening van de huurovereenkomst in 2015 sprake van is. 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 geprognosticeerd omdat enerzijds wordt afgelost op de financiering terwijl daar oorspronkelijk geen rekening mee werd gehouden en anderzijds omdat de rentepercentages lager zijn dan voorzien.

Ten tijde van het opstellen van de prognose werd uitgegaan van een jaarlijkse waardeverhoging van het vastgoed. Nu de winkelmarkt en dan met name het segment waarin de Vennootschap actief is, geconfronteerd wordt met tegenvallende ontwikkelingen,

is van waardeverhoging helaas geen sprake. Bovendien werd een afwaardering toegepast wegens het faillissement van Charles Vögele.

Uitkeringen

Gedurende de verslagperiode werd een kwartaaluitkering van € 425 en drie kwartaaluitkeringen van € 300 per participatie gedaan. In totaal werd gedurende de verslagperiode een bedrag van € 125.550 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 2016 wordt berekend op € 11.544 (ultimo 2015: € 13.792).

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 Venoot 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 markthuurgprijs 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 Venoot als aanzienlijk ingeschat.

Leegstandsrisico

Een risico verbonden aan beleggen in vastgoed, is het leegstandsrisico. Leegstand ontstaat als huur-

contracten 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 Venoot 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 Venoot 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 Venoot 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 Venoot als beperkt ingeschat. De impact hiervan zal op korte termijn echter afwezig zijn omdat voor de financieringen vaste renten werden overeengekomen.

FGH Bank N.V. heeft de Vennootschap in januari 2017 meegedeeld dat de bank ophoudt met het financieren van fondsstructuren waarvan het risicodragende vermogen wordt verstrekt door een brede

groep particuliere beleggers. De financiering dient uiterlijk 1 januari 2018 te zijn afgelost. Gezien de relatief hoge LTV-ratio zal het vinden van herfinanciering zonder aanvullende maatregelen niet eenvoudig zijn.

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 € 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 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.

Vooruitzichten

In verband met het faillissement van Charles Vögele zullen de activiteiten van de Vennootschap gericht zijn op de afwikkeling van deze huurrelatie en het vinden van een nieuwe invulling voor de leegkomende winkelunit van circa 650 m². Gezien de locatie en naastgelegen goedlopende winkels (Bristol en Action) wordt een spoedige invulling van de unit voorzien. Het tijdelijk wegvallen van een huurder voor deze unit komt echter op een ongelegen moment nu juist in 2017 een herfinanciering op het programma staat.

Overigens dient helaas te worden vastgesteld dat de ontwikkelingen in de retailmarkt nog steeds moeizaam zijn ondanks het economisch herstel waarvan sprake is. Fysieke retail heeft te maken met online concurrentie waardoor omzetten van huurders en daarmee de huurprijzen onder druk staan. Lagere (toekomstige) huuropbrengsten hebben een drukkend effect op de waarde en bovendien zijn er steeds minder retailers actief waarmee er een overschot aan winkelruimte kan ontstaan.

Met het oog op de naderende einddatum van de financiering en het faillissement van Charles Vögele zal in 2017 geen direct rendement worden uitgekeerd aan Commanditaire Vennoten.

Den Haag, 20 februari 2017

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 2016

BALANS

vóór resultaatbestemming, bedragen in euro

		31 december 2016	31 december 2015
Activa			
Beleggingen			
Onroerende zaken	1.	3.850.000	4.131.000
Totaal beleggingen		3.850.000	4.131.000
Vorderingen			
Overige vorderingen en overlopende activa	2.	218	1.804
Totaal vorderingen		218	1.804
Overige activa			
Vaste activa			
Immateriële vaste activa			
Kosten van oprichting en van uitgifte van participaties	3.	0	32.172
Vlottende activa			
Liquide middelen	4.	183.634	151.697
Totaal overige activa		183.634	183.869
Totaal activa		4.033.852	4.316.673

BALANS

vóór resultaatbestemming, bedragen in euro

		31 december 2016	31 december 2015
Passiva			
Eigen vermogen			
Commanditair kapitaal	5.	2.350.000	2.350.000
Wettelijke reserve	6.	0	32.172
Overige reserves	7.	—339.105	—271.120
Cumulatieve uitkeringen	8.	—840.028	—714.478
Niet-verdeelde resultaten	9.	—85.709	—100.157
Totaal eigen vermogen		1.085.158	1.296.417
Langlopende schulden			
Schulden aan bankiers	10.	2.838.700	943.300
Totaal langlopende schulden		2.838.700	943.300
Kortlopende schulden			
Schulden aan bankiers	11.	50.400	2.025.200
Crediteuren		593	3.494
Belastingen	12.	19.100	16.302
Overige schulden en overlopende passiva	13.	39.901	31.960
Totaal kortlopende schulden		109.994	2.076.956
Totaal passiva		4.033.852	4.316.673

WINST-EN-VERLIESREKENING

bedragen in euro

	2016	2015
Bedrijfsopbrengsten		
Opbrengsten uit beleggingen		
Huuropbrengsten.....14.....	377.330	384.133
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen		
Mutatie niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	-281.000	-269.000
Som der bedrijfsopbrengsten	96.330	115.133
 Bedrijfslasten		
Lasten in verband met het beheer van beleggingen.....15.....		
	-16.460	-22.670
Beheerkosten en rentelasten.....16.....	-133.407	-149.722
Amortisatie van immateriële vaste activa	-32.172	-42.898
Som der bedrijfslasten	-182.039	-215.290
<hr/>		
Resultaat	-85.709	-100.157

KASSTROOMOVERZICHT

opgesteld volgens de indirecte methode, bedragen in euro

	2016	2015
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten		
Resultaat	—85.709	—100.157
Mutatie niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	281.000	269.000
Amortisatie van immateriële vaste activa	32.172	42.898
Mutatie vorderingen	1.586	1.211
Mutatie kortlopende schulden (exclusief hypothecaire schulden)	7.838	—3.677
	236.887	209.275

Kasstroom uit financieringsactiviteiten

Contante uitkeringen	—125.550	—174.900
Aflossing hypothecaire schulden	—79.400	—25.200
	—204.950	—200.100

Mutatie geldmiddelen	31.937	9.175
-----------------------------	---------------	--------------

Geldmiddelen begin verslagperiode	151.697	142.522
Mutatie geldmiddelen	31.937	9.175
Geldmiddelen einde verslagperiode (banktegoeden)	183.634	151.697

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) beheeren, (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. 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

	2016	2015
Stand begin verslagperiode	4.131.000	4.700.000
Herwaarderingen	-281.000	-269.000
Stand einde verslagperiode	3.850.000	4.131.000

De post kan als volgt worden gespecificeerd:

	31-12-2016	31-12-2015
Kostprijs	5.150.000	5.150.000
Aankoopkosten	59.584	59.584
Amortisatie aankoopkosten	-59.584	-59.584
Cumulatieve herwaarderingen	-1.300.000	-1.019.000
	3.850.000	4.131.000

De portefeuille dient tot zekerheid voor opgenomen hypothecaire geldleningen.

De portefeuille is per peildatum 31 december 2016 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:

	2016	2015
Stand begin verslagperiode	32.172	75.070
Amortisatie	-32.172	-42.898
Stand einde verslagperiode	0	32.172

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 € 214.488.

Vlottende activa

4. Liquide middelen

De post Liquide middelen is als volgt samengesteld:

	31-12-2016	31-12-2015
Zakelijke spaarrekening.....	162.342	109.369
Rekening-courant.....	21.292	42.328
	183.634	151.697

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de Vennootschap.

Passiva

Eigen vermogen

5. Commanditair kapitaal

	2016	2015
Stand begin verslagperiode.....	2.350.000	2.350.000
Mutaties.....	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:

	2016	2015
Stand begin verslagperiode.....	32.172	75.070
Amortisatie.....	-32.172	-42.898
Stand einde verslagperiode	0	32.172

7. Overige reserves

	2016	2015
Stand begin verslagperiode.....	-271.120	-196.247
Resultaatbestemming voorafgaande verslagperiode.....	-100.157	-117.771
Mutatie wettelijke reserve ten gunste van overige reserves.....	32.172	42.898
Stand einde verslagperiode	-339.105	-271.120

8. Cumulatieve uitkeringen

Gedurende de verslagperiode zijn de volgende uitkeringen verricht:

	2016	2015
Stand begin verslagperiode	-714.478	-539.578
Uitkeringen aan Commanditaire Vennoten	-124.550	-173.900
Uitkeringen aan Beherend Vennoot	-1.000	-1.000
Stand einde verslagperiode	-840.028	-714.478

De post cumulatieve uitkeringen is als volgt samengesteld:

	31-12-2016	31-12-2015
Cumulatieve uitkeringen aan Commanditaire Vennoten	-834.945	-710.395
Cumulatieve uitkeringen aan Beherend Vennoot	-5.083	-4.083
	-840.028	-714.478

9. Resultaat verslagperiode

Over de verslagperiode heeft de vennootschap een resultaat van € 85.709 negatief behaald.

De Beherend Vennoot stelt voor het resultaat als volgt te bestemmen:

- 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 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.

Door de Vergadering van Vennoten werd besloten over het boekjaar 2015:

- 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 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:

	Commanditair kapitaal	Wettelijke reserve	Overige reserves	Cumulatieve uitkeringen	Niet- verdeelde resultaten	Totaal
Stand begin verslagperiode	2.350.000	32.172	-271.120	-714.478	-100.157	1.296.417
Resultaatbestemming voorafgaande verslagperiode	0	0	-100.157	0	100.157	0
Mutatie wettelijke reserve ten gunste van overige reserves	0	-32.172	32.172	0	0	0
Uitkeringen verslagperiode	0	0	0	-125.550	0	-125.550
Resultaat verslagperiode	0	0	0	0	-85.709	-85.709
Stand einde verslagperiode	2.350.000	0	-339.105	-840.028	-85.709	1.085.158

Langlopende schulden

10. 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 € 1.945.800, 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 € 943.300, 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 N.V. heeft de Vennootschap in januari 2017 meegedeeld dat de bank ophoudt met het financieren van fondsstructuren waarvan het risicodragende vermogen wordt verstrekt door een brede groep particuliere beleggers. De financiering dient uiterlijk 1 januari 2018 te zijn afgelost. In de periode van 1 september 2017 tot 1 januari 2018 zal de financiering tegen gelijke condities worden voortgezet. De Beherend Vennoot zal zich beraden op de te nemen stappen, waaronder mogelijk uitbreiding van het kapitaal, herfinanciering en verkoop van de winkels. Gezien de relatief hoge LTV-ratio (op balansdatum 75%) en het faillissement van Charles Vögele zal het vinden van herfinanciering zonder aanvullende maatregelen niet eenvoudig zijn.

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:

	2016	2015
Stand hypothecaire geldleningen begin verslagperiode	2.968.500	2.993.700
Af: aflossingen	-79.400	-25.200
Stand hypothecaire geldleningen einde verslagperiode	2.889.100	2.968.500
Kortlopend deel van de hypothecaire geldleningen	-0	-2.000.000
Aflossingsverplichting hypothecaire geldleningen	-50.400	-25.200
Langlopend deel van de hypothecaire geldleningen	2.838.700	943.300

Kortlopende schulden

11. Schulden aan bankiers

Deze post kan als volgt worden onderverdeeld:

	31-12-2016	31-12-2015
Aflossingsverplichting hypothecaire geldleningen.....	50.400	25.200
Kortlopend deel van de hypothecaire geldleningen.....	0	2.000.000
	50.400	2.025.200

Er zijn geen kortlopende hypothecaire geldleningen. De jaarlijkse aflossingsverplichting op beide langlopende leningen kwalificeert als kortlopend.

12. Belastingen

Deze post bestaat geheel uit nog af te dragen omzetbelasting.

13. Overige schulden en overlopende passiva

De post kan als volgt worden gespecificeerd:

	31-12-2016	31-12-2015
Vooruitontvangen huren.....	18.040	17.064
Nog te ontvangen facturen.....	7.700	2.625
Nog te betalen rentekosten.....	6.314	9.528
Af te dragen promotiebijdragen winkeliersvereniging.....	5.855	0
Servicekosten.....	1.992	2.743
	39.901	31.960

TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING

Bedrijfsopbrengsten

Opbrengsten uit beleggingen

14. 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:

	2016		2015	
Theoretische huurwaarde	391.784		390.156	
Af: huurkortingen	—14.454		—6.023	
Theoretische brutohuuropbrengst	377.330	100%	384.133	100%
Af: financiële leegstand	0	0%	0	0%
Totaal huuropbrengsten	377.330	100%	384.133	100%

De financiële bezettingsgraad over 2016 beliep 100% (2015: 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 2016:

2017	320.000
2018	291.000
2019	291.000
2020	291.000
2021 e.v.	145.000
Totaal	1.338.000

Bedrijfslasten

15. Lasten in verband met het beheer van beleggingen

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

	2016	2015
Onroerendezaakbelastingen	—8.429	—9.171
Verzekeringen (opstal en aansprakelijkheid)	—4.671	—4.624
Overige heffingen en belastingen	—3.360	—3.494
Incidenteel en planmatig onderhoud	0	—3.131
Overige	0	—2.250
	—16.460	—22.670

16. Beheerkosten en rentelasten

De beheerkosten en rentelasten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2016	2015
Saldo rentelasten.....	-98.880	-112.662
Vergoeding Beheerder.....	-22.987	-23.796
Vergoeding Bewaarder.....	-2.000	-2.000
Overige bedrijfskosten.....	-9.540	-11.264
	-133.407	-149.722

Saldo rentelasten

Het saldo rentelasten kan als volgt worden gespecificeerd:

	2016	2015
Rente hypothecaire geldleningen.....	-98.367	-112.967
Saldo overige financiële baten en lasten.....	-513	305
	-98.880	-112.662

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:

	2016	2015
Kosten accountantscontrole.....	-5.400	-5.242
Bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering.....	-1.943	-2.093
Advieskosten.....	-1.477	-3.529
Belastingadvieskosten.....	-720	-400
	-9.540	-11.264

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

Overige informatie

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

Den Haag, 20 februari 2017

De Beherend Vennoot:

Renpart Retail XI Beheer B.V.

namens deze:

Renpart Vastgoed Management B.V.

namens deze:

w.g. H.O.M. de Wolf

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

OVERIGE GEGEVENS

Regeling inzake de bestemming van het resultaat

Winst en verlies; uitkeringen

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

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

Voorstel tot bestemming van het resultaat

De Beherend Vennoot stelt voor:

- het resultaat over de verslagperiode ter grootte van € 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 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 Vennoten werd besloten over het boekjaar 2015:

- 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 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 2016

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2016 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 2016 en van het resultaat over 2016 in overeenstemming met de financiële grondslagen van Titel 9 Boek 2 BW.

De jaarrekening bestaat uit:

1. De balans per 31 december 2016.
2. De winst-en-verliesrekening over 2016.
3. De toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

Materiële onzekerheid over de continuïteit

Wij vestigen de aandacht op het onderdeel "langlopende schulden" in de toelichting op paginanummer 21 van de jaarrekening, waarin de entiteit toelicht dat het vinden van herfinanciering zonder aanvullende maatregelen niet eenvoudig zal zijn. Deze condities duiden op het bestaan van een onzekerheid van materieel belang op grond waarvan gereede twijfel zou kunnen bestaan over de continuïteitsveronderstelling van de entiteit. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

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 kerncijfers, het verslag van de beherend vennoot en de overige gegevens. Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie geen materiële afwij-

kingen 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 de 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.

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 de beheerder verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die de 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 de beheerder afwegen of de vennootschap in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd verslaggevingsstelsel moet de beheerder de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij de 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 gereede 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 de beheerder en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan.
- Het vaststellen dat de door de beheerder gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen

controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede 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, 20 februari 2017

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.

Renpart Retail XI Bewaar B.V. (hierna: de Bewaarder) houdt de juridische eigendom van het appartementsrecht omvattende een viertal winkelruimten, gelegen aan de Markt en P.C. Hoofthaan 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.

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

Den Haag, 20 februari 2017

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