

Renpart Retail XI C.V.

Halfjaarverslag 2018



Renpart Retail XI C.V.

Het vermogen om te renderen

Renpart Retail XI C.V.

Halfjaarverslag 2018

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

Handelsregisternummer 53366549

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

VERSLAG VAN DE BEHEREND VENNOOT

Geachte Vennoot,

Hierbij bieden wij u het verslag aan over het eerste halfjaar van 2018.

De portefeuille van de Vennootschap bestaat uit vier winkels te Papendrecht. Deze werden in september 2011 aangekocht nadat een herontwikkeling van bestaande winkels op die locatie werd afgerond. De winkels werden derhalve aangekocht in een (ver)nieuwbouwstaat en met langjarige huurcontracten.

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

Ofschoon de Vennootschap vele inspanningen heeft verricht, is het nog niet gelukt hypothecaire financiering bij een andere bank aan te trekken. Per 29 juni 2018 zijn de geldleningen door FGH Bank N.V. overgedragen aan RNHB B.V. te Utrecht in het kader van een grote herfinanciering van vastgoedleningen door Rabobank en FGH Bank. Daags tevoren werd door FGH Bank de datum van aflossing doorgeschoven van 1 juli naar 1 oktober 2018. Vertegenwoordigers van RNHB B.V. hebben aangegeven in beginsel geïnteresseerd te zijn in verlenging van de looptijd van de geldlening waarover dan in het derde kwartaal van dit jaar overeenstemming moet worden bereikt.

Portefeuille

De belegging bestaat uit vier winkelruimten in het centrumgebied van Papendrecht die deel uitmaken van het winkelcentrum De Meent. Het totale winkelcentrum omvat 20.000 m² winkeloppervlakte, verdeeld over twee niveaus en een ondergrondse parkeergarage met meer dan 450 parkeerplaatsen. De vier winkels die de Vennootschap in portefeuille heeft, liggen aan de Markt en de P.C. Hooftlaan en zijn verhuurd aan Action, Bristol, Clubkappers en Vidrea Retail. De totale oppervlakte bedraagt circa 3.099 m².

De gewogen gemiddelde resterende looptijd van de huurcontracten belooft op balansdatum 3,2 jaar.

Huurder Hairpower Filialen B.V. heeft bij de Vennootschap een verzoek gedaan om de huurovereenkomst voortijdig te beëindigen (expiratedatum 30 juni 2021). Gezien de resterende looptijd en aangeboden afkoopsom (betaling huursom tot en met 31 december 2018) heeft de Vennootschap besloten dit voorstel af te wijzen en huurder aan zijn huurverplichting te houden.

Vidrea Retail B.V. voert haar bedrijfsactiviteiten in Papendrecht uit onder de naam Miller & Monroe. De resterende looptijd van het huurcontract belooft op balansdatum drie jaar en tien maanden (expiratedatum 30 april 2022). In april kwam in het nieuws dat Tres Invest en VastNed een aanvraag tot faillissement hadden gedaan wegens een huurachterstand. Deze aanvraag werd ingetrokken toen betaling alsnog plaatsvond. Ook jegens de Vennootschap liet Vidrea Retail de huurschuld initieel oplopen maar na het inschakelen van een advocaat werden de huurbedragen en incassokosten alsnog snel voldaan.

De huurovereenkomst met Bristol heeft een resterende looptijd van drie jaar (expiratedatum 30 juni 2021). De afgelopen periode is bekend geworden dat Bristol de komende jaren zo'n twintig van zijn 270 vestigingen in Nederland en België sluit. Ook wordt de ombouw van Shoe Discount naar Bristol in België voorlopig stopgezet. Vooralnog is onduidelijk of de locatie te Papendrecht na 30 juni 2021 openblijft.

Waardering van de portefeuille

De portefeuille is per peildatum 30 juni 2018 gewaardeerd tegen intern geschatte marktwaarde op basis van kosten koper. De waardering van de onroerende zaken is mede gebaseerd op een taxatie die medio 2017 werd uitgevoerd door taxateurs van Cushman & Wakefield.

Over de verslagperiode vond geen herwaardering plaats. De portefeuille is thans gewaardeerd op circa 11,3 maal de theoretische brutohuurwaarde (ultimo juni 2017: 11,3).

Financiering en rentebeleid

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

De pro resto hoofdsom van de bancaire financiering van de Vennootschap beliep op balansdatum € 2.813.500, bestaande uit een tweetal leningen, welke oorspronkelijk werden verstrekt door FGH Bank N.V. Per 29 juni 2018 zijn deze geldleningen door FGH Bank overgedragen aan RNHB B.V. te Utrecht in het kader van een grote herfinanciering van vastgoedleningen door Rabobank en FGH Bank.

De oorspronkelijke hoofdsom bedroeg € 3.100.000, wat betekent dat inmiddels € 286.500 werd afgelost op de leningen. De looptijd van de leningen die per 1 juli 2018 expireerden, is met drie maanden verlengd, zodat beide leningen een looptijd hebben tot 1 oktober 2018. In een eerder stadium is informeel aangegeven dat met de nieuwe financierer een verlenging voor langere termijn mogelijk zou zijn. Tot op heden is deze toezegging echter nog niet concreet gemaakt.

Naar verwachting zullen de gesprekken met RNHB over de mogelijke verlenging van de financieringen in het derde kwartaal van 2018 plaatsvinden. Bij een verlenging van de looptijd zullen naar alle waarschijnlijkheid hogere rentetarieven in rekening worden gebracht. Ook bestaat de mogelijkheid dat een deel van de aanwezige liquiditeitsreserve moet worden aangewend om de omvang van de financiering te verlagen.

Op balansdatum bedroeg de LTV 62,8%. Zoals hiervoor beschreven is het mogelijk dat bij de herfinanciering of verlenging een deel van de liquiditeitsreserve moet worden aangewend om de LTV te verlagen.

De rentelasten over de verslagperiode bedroegen circa € 36.000 ten opzichte van circa € 37.000 over dezelfde periode vorig jaar. Naar verwachting zullen de rentelasten over het tweede halfjaar hoger uitvallen als gevolg van hogere rentetarieven. Indien bij het verlengen van de financiering een additionele aflossing wordt gedaan, zal dit de hogere rentetarieven deels compenseren.

Hierna is een overzicht van de lopende financieringen opgenomen:

	Hoofdsom 30-06-2018	Jaarlijkse aflossing	Expiratie- datum lening	Expiratie- datum rente	Rentebasis (Euribor)	Rente/ opslag op Euribor
Lening vaste rente	1.908.000	25.200	01-10-2018	01-10-2018	vast	3,13% *
Lening variabele rente	905.500	25.200	01-10-2018	01-10-2018	driemaands	3,00% **
Totaal	2.813.500	50.400				3,09%

* tot aan 1 juli bedroeg de rente 2,66%

** tot aan 1 juli bedroeg de opslag 2,70%

Winst-en-verliesrekening

Het resultaat van de Vennootschap is uitgekomen op circa € 136.000. Het operationele resultaat is gelijk aan het resultaat van de Vennootschap.

Uitkeringen

Gedurende de verslagperiode werden geen kwartaaluitkeringen gedaan met het oog op de naderende herfinanciering.

Berekening van de intrinsieke waarde

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

De intrinsieke waarde per participatie ultimo juni 2018 wordt berekend op € 22.471 (ultimo 2017: € 21.023).

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 risicomanagement is een beheerste bedrijfsuitoefening en het voorkomen van schade door onbeheerste risico's.

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

Fiscale positie

Renpart Retail XI C.V. heeft in fiscale zin een besloten karakter. Dit brengt met zich mee dat voor toetreding of vervanging van Commanditaire Vennoten toestemming van alle Commanditaire Vennoten en de 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.

Vooruitzichten

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

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

Den Haag, 3 augustus 2018

De Beherend Venoot:
Renpart Retail XI Beheer B.V.
namens deze:
Renpart Vastgoed Management B.V.
namens deze:
w.g. H.O.M. de Wolf
w.g. T. Harthoorn
w.g. F.A.J. Thomassen

BALANS

vóór resultaatbestemming, bedragen in euro's, geen accountantscontrole toegepast

	<u>30 juni 2018</u>	<u>31 december 2017</u>
Activa		
Beleggingen		
Onroerende zaken	4.480.000	4.480.000
	<hr/>	<hr/>
Totaal beleggingen	4.480.000	4.480.000
Vorderingen		
Debiteuren	1.805	0
Overige vorderingen en overlopende activa	7.885	1.045
	<hr/>	<hr/>
Totaal vorderingen	9.690	1.045
Overige activa		
Vlottende activa		
Liquide middelen	518.676	392.015
	<hr/>	<hr/>
Totaal overige activa	518.676	392.015
	<hr/>	<hr/>
Totaal activa	5.008.366	4.873.060
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

BALANS

vóór resultaatbestemming, bedragen in euro's, geen accountantscontrole toegepast

	<u>30 juni 2018</u>	<u>31 december 2017</u>
Passiva		
Eigen vermogen		
Commanditair kapitaal	2.350.000	2.350.000
Overige reserves	466.144	—424.814
Cumulatieve uitkeringen	—840.028	—840.028
Niet-verdeelde resultaten	136.129	890.958
	<hr/>	<hr/>
Totaal eigen vermogen	2.112.245	1.976.116
Langlopende schulden		
Schulden aan bankiers	0	0
	<hr/>	<hr/>
Totaal langlopende schulden	0	0
Kortlopende schulden		
Schulden aan bankiers	2.813.500	2.838.700
Crediteuren	2.166	4.634
Belastingen	20.056	19.455
Overige schulden en overlopende passiva	60.399	34.155
	<hr/>	<hr/>
Totaal kortlopende schulden	2.896.121	2.896.944
	<hr/>	<hr/>
Totaal passiva	5.008.366	4.873.060
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

WINST-EN-VERLIESREKENING

bedragen in euro's, geen accountantscontrole toegepast

	<u>Eerste halfjaar 2018</u>	<u>Eerste halfjaar 2017</u>
Bedrijfsopbrengsten		
Opbrengsten uit beleggingen		
Huuropbrengsten	198.230	191.522
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen		
Mutatie niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	0	630.000
	<hr/>	<hr/>
Totaal bedrijfsopbrengsten	198.230	821.522
Bedrijfslasten		
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	—8.005	—10.303
Beheerkosten en rentelasten	—54.096	—53.624
	<hr/>	<hr/>
Totaal bedrijfslasten	—62.101	—63.927
Resultaat	136.129	757.595
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

KASSTROOMOVERZICHT

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

	<u>Eerste halfjaar 2018</u>	<u>Eerste halfjaar 2017</u>
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten		
Resultaat	136.129	757.595
Mutatie niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	0	—630.000
Mutatie vorderingen	—8.645	—8.407
Mutatie kortlopende schulden (exclusief hypotheccaire schulden)	24.377	19.386
	<hr/>	<hr/>
	151.861	138.574
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Contante uitkeringen	0	0
Aflossing hypotheccaire schulden	—25.200	—25.200
	<hr/>	<hr/>
	—25.200	—25.200
Mutatie geldmiddelen	126.661	113.374
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
Geldmiddelen begin verslagperiode	392.015	183.634
Mutatie geldmiddelen	126.661	113.374
	<hr/>	<hr/>
Geldmiddelen einde verslagperiode (banktegoeden)	518.676	297.008
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

TOELICHTING

Algemeen

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

Continuïteit

Per 29 juni 2018 zijn de geldleningen door FGH Bank N.V. overgedragen aan RNHB B.V. te Utrecht in het kader van een grote herfinanciering van vastgoedleningen door Rabobank en FGH Bank. Daags tevoren werd door FGH Bank de datum van aflossing doorgeschoven van 1 juli naar 1 oktober 2018.

FGH Bank heeft de Vennootschap in januari 2017 meegedeeld dat de bank zou ophouden met het financieren van fondsstructuren waarvan het risicodragende vermogen wordt verstrekt door een brede groep particuliere beleggers. Echter, vertegenwoordigers van RNHB B.V. hebben aangegeven in beginsel geïnteresseerd te zijn in verlenging van de looptijd van de geldlening waarover dan in het derde kwartaal van dit jaar overeenstemming moet worden bereikt.

Vorig jaar is een financieringsverzoek voorgelegd aan de grote Nederlandse banken. Deze hebben aangegeven de courantheid en locatie van het onderpand onvoldoende aantrekkelijk te vinden voor het verstrekken van financiering en wilden zelfs geen offerte uitbrengen. Het is dus belangrijk tot overeenstemming te komen met RNHB. Als dat niet mogelijk blijkt, zal wellicht moeten worden overgegaan tot verkoop of, erger nog, veiling van de winkels.

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

De Beherend Vennoot heeft beoordeeld of toepassing van de continuïteitsveronderstelling nog steeds gerechtvaardigd is. Bij die beoordeling heeft de Beherend Vennoot historische en toekomstgerichte informatie in overweging genomen omtrent de ontwikkeling van de waarde van de beleggingsportefeuille, van het eigen vermogen en van het operationeel resultaat, de afspraken met de financier en de operationele kasstroom. Alle informatie tezamen genomen, beoordeelt de Beherend Vennoot de toekomstperspectieven van de Vennootschap op de korte termijn als zorgelijk, met name gezien het aflopen van de financieringsafspraken met de financier ultimo september 2018.

De mogelijkheid voor de Vennootschap om te blijven opereren op basis van *going concern* is afhankelijk van de welwillendheid van de financier en de ontwikkeling van de waarde van de objecten en de huurinkomsten. Ondanks dat de looptijd van de afspraken is geëindigd, zijn eventuele consequenties voor de Vennootschap nog niet bekend. De financier heeft gezegd de financiering mogelijk te willen verlengen en onderneemt geen opeisings- of executiemaatregelen. Veel zal afhangen van het tempo waarin nieuwe afspraken omtrent financiering kunnen worden gemaakt.

Toch wordt voor de komende periode van ten minste twaalf maanden evenwel geen discontinuïteit voorzien, mits de financier geduldig blijft en nieuwe afspraken met de financier omtrent rente en aflossing niet ingrijpend afwijken van de huidige.

Op basis van het bovenstaande concludeert de Beherend Vennoot dat er geen sprake is van onontkoombare discontinuïteit.

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

Waardering van de beleggingen

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 aanbieder 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.

Verloopstaat eigen vermogen

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

	Commanditair kapitaal	Overige reserves	Cumulatieve uitkeringen	Resultaat verslag- periode	Totaal
Stand begin verslagperiode	2.350.000	—424.814	—840.028	890.958	1.976.116
Resultaatbestemming voorafgaande verslagperiode	0	890.958	0	—890.958	0
Uitkeringen verslagperiode	0	0	0	0	0
Resultaat verslagperiode	0	0	0	136.129	136.129
Stand einde verslagperiode	2.350.000	—466.144	—840.028	136.129	2.112.245

Kortlopende schulden

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 € 1.908.000, een looptijd van de lening tot 1 oktober 2018 en een renteaafsprake met eveneens een looptijd tot 1 oktober 2018. De rente voor dit deel van de financiering is gefixeerd op 3,13% 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 € 905.500, een looptijd van de lening tot 1 oktober 2018 en een renteaafsprake met eveneens een looptijd tot 1 oktober 2018 gebaseerd op het driemaands Euribor-tarief met een opslag van 300 basispunten. De aflossing op deze lening bedraagt € 25.200 per jaar.

Per 29 juni 2018 zijn deze geldleningen door FGH Bank N.V. overgedragen aan RNHB B.V. te Utrecht in het kader van een grote herfinanciering van vastgoedleningen door Rabobank en FGH Bank.

De hypothecaire leningen hebben een 'non-recourse' karakter, wat betekent dat slechts de onroerende zaken en de inkomsten daaruit als zekerheid dienen voor de bankiers. Als gevolg hiervan kunnen de Commanditaire Vennoten niet worden verplicht om enige geldsom tot dekking van de schulden te storten.

Het verloop van de hypothecaire geldleningen was als volgt:

	30 juni 2018	31 december 2017
Stand hypothecaire geldleningen begin verslagperiode	2.838.700	2.889.100
Af: aflossingen	—25.200	—50.400
Stand hypothecaire geldleningen einde verslagperiode	2.813.500	2.838.700
Kortlopend deel van de hypothecaire geldleningen	—2.813.500	—2.838.700
Aflossingsverplichting hypothecaire geldleningen	0	0
Langlopend deel van de hypothecaire geldleningen	0	0

Deze post kan als volgt worden onderverdeeld:

	30 juni 2018	31 december 2017
Kortlopend deel van de hypothecaire geldleningen	2.813.500	2.838.700
Aflossingsverplichting hypothecaire geldleningen	0	0
	2.813.500	2.838.700

Beheerkosten en rentelasten

De beheerkosten en rentelasten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	Eerste halfjaar 2018	Eerste halfjaar 2017
Saldo rentelasten	—36.453	—37.139
Vergoeding Beheerder	—12.583	—11.287
Vergoeding Bewaarder	—1.000	—1.000
Overige bedrijfskosten	—4.060	—4.198
	<u>—54.096</u>	<u>—53.624</u>

Kengetallen per participatie

	30 juni 2018	31 december 2017	30 juni 2017
Aantal geplaatste participaties ultimo verslagperiode	94	94	94
Intrinsieke waarde per participatie (in euro) ultimo verslagperiode	22.471	21.023	19.604
	Eerste halfjaar 2018	Geheel 2017	Eerste halfjaar 2017
Resultaat per participatie (in euro)	1.448	9.478	8.060
Operationeel resultaat per participatie (in euro)	1.448	2.776	1.357
Uitkering per participatie (in euro, gemiddeld)	0	0	0
Aflossing per participatie (in euro)	268	536	268



Renpart Retail XI C.V.
Nassaulaan 4
Postbus 85523
2508 CE Den Haag
telefoon 070 - 3180055
e-mail vastgoed@renpart.nl
internet renpart.nl/rrxi
twitter @RenpartVastgoed



Renpart Retail XI C.V.

Het vermogen om te renderen