

Renpart Retail XI C.V.

Jaarverslag 2018



Renpart Retail XI C.V.

Het vermogen om te renderen

Renpart Retail XI C.V.

Jaarverslag 2018

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

Handelsregisternummer 53366549

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

PROFIEL

Renpart Group of Companies is een vermogensbeheerorganisatie die belegt in vastgoed. De groep beheerde eind 2018 tien vastgoedfondsen met gezamenlijk 59 panden in eigendom met een totale waarde van circa € 215 miljoen. De panden omvatten in totaal 57.504 m² kantoorruimte, 22.176 m² bedrijfsruimte en 69.209 m² winkelruimte; er waren 251 huurders. De vastgoedfondsen hadden eind 2018 een totaal aan activa van circa € 226 miljoen. Het totaal eigen vermogen van de fondsen beliep circa € 95 miljoen en werd verstrekt door 1.325 beleggers.

Renpart Retail XI C.V. werd medio 2011 geïnitieerd voor onbepaalde tijd. Conform haar doelstelling heeft de Vennootschap in september 2011 een viertal winkels te Papendrecht aangekocht. De boekwaarde van het object bedroeg per 31 december 2018 € 4,4 miljoen. Het fonds had eind 2018 een totaal aan activa van € 4,8 miljoen. Het eigen vermogen van de Vennootschap beliep € 1,9 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 6:1 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 Venoot.....	5
Jaarrekening 2018	
Balans	16
Winst-en-verliesrekening.....	18
Kasstroomoverzicht	19
Toelichting algemeen	20
Toelichting op de balans	23
Toelichting op de winst-en-verliesrekening	26
Overige gegevens	
Regeling inzake de bestemming van het resultaat	30
Voorstel tot bestemming van het resultaat.....	30
Bestemming van het resultaat over de voorafgaande verslagperiode	31
Controleverklaring van de onafhankelijke accountant.....	32
Verslag van de Bewaarder	35

KERNCIJFERS

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

	2018	2017	2016	2015	2014
Balans					
Beleggingen	4.420	4.480	3.850	4.131	4.400
Vorderingen	1	1	0	2	3
Overige activa	354	392	184	184	218
Totaal activa	4.775	4.873	4.034	4.317	4.621
Eigen vermogen	1.905	1.976	1.085	1.297	1.571
Langlopende schulden	2.738	0	2.839	943	2.969
Kortlopende schulden	132	2.897	110	2.077	81
Totaal passiva	4.775	4.873	4.034	4.317	4.621
Winst-en-verliesrekening					
Opbrengsten uit beleggingen	398	390	377	384	388
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	-60	630	-281	-269	-300
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	-30	-21	-16	-23	-16
Beheerkosten en rentelasten	-114	-108	-134	-149	-147
Amortisatie	0	0	-32	-43	-43
Resultaat	194	891	-86	-100	-118
Operationeel resultaat	254	261	227	212	225
Uitgekeerd	265	0	126	175	180
Overige gegevens					
Aantal uitgegeven participaties ultimo verslagperiode	94	94	94	94	94
Intrinsieke waarde per participatie (in euro's) ultimo verslagperiode	20.266	21.023	11.544	13.792	16.718
Resultaat per participatie (in euro's)	2.065	9.478	-912	-1.066	-1.253
Operationeel resultaat per participatie (in euro's)	2.703	2.776	2.420	2.253	2.395
Uitkering per participatie (in euro's) gemiddeld	2.821	0	1.336	1.861	1.911
Aflossing per participatie (in euro's)	536	536	845	268	1.131

VERSLAG VAN DE BEHEREND VENNOOT

Geachte Vennoot,

Hierbij bieden wij u het verslag aan over 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.

Het operationele resultaat van de Vennootschap is uitgekomen op circa € 254.000 en is daarmee – ondanks de lager dan verwachte huuropbrengsten – ongeveer 32% hoger dan mocht worden verwacht. Dit hoger dan geprognosticeerde resultaat wordt vrijwel geheel veroorzaakt door de fors lagere rentelasten. Het totaal van de overige kosten ligt nagenoeg in lijn met de prognose.

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. Niet eerder dan in januari 2019 werd van RNHB een verlengingsvoorstel voor de lopende financiering ontvangen. Aangezien het de Vennootschap ontbrak aan alternatieve financiers, is het voorstel geaccepteerd ondanks de hoge rentekosten.

Marktontwikkelingen

(Bronnen: CBRE / Real Estate Markt Outlook 2019, CPB / Decemberraming 2018)

Mondiaal: risico's blijven groot

Veel Westerse economieën laten nog steeds gezonde groeicijfers zien. Echter, het aantal en de omvang van risicofactoren is wel toegenomen. Het gaat daarbij onder andere om handelsconflicten tussen de VS en China, het risico op een chaotische no-deal-Brexit en maatschappelijke en politieke onrust in de EU, zoals escalatie van de gele-hesjesdemonstraties in Frankrijk en de onzekere gevolgen van oplopende begrotingstekorten in zowel Frankrijk als Italië. Daarnaast bestaat in Nederland het risico van een omslag op de woningmarkt na de fikse stijgingen van de huizenprijzen door het aanhoudend krappe aanbod.

Bovenstaande risico's zijn indicatoren voor een mogelijke economische teruggang over achttien maanden of daarna. Verwacht wordt dat deze risico's op zichzelf geen recessie zullen veroorzaken, maar in combinatie voor een lagere economische groei kunnen zorgen.

Rente: blijft langdurig laag

De Europese Centrale Bank (ECB) beëindigde eind 2018 haar opkoopprogramma (quantitative easing) en zal geen nieuwe obligaties meer aankopen. Met het oog op de aanhoudend lage inflatie en nog steeds hoge werkloosheid in een aantal landen, is de verwachting dat de ECB het monetaire beleid op korte termijn niet zal normaliseren. Dit betekent dat de opbrengst uit obligaties nog een aantal jaren zal worden geherinvesteerd. Ook zal de ECB de herfinancieringsrente ten minste in de eerste helft van 2019 op nul houden, pas daarna kan deze geleidelijk worden verhoogd. De markttarieven zullen op korte termijn waarschijnlijk wel oplopen, maar dit wordt eerder veroorzaakt door de stijgende langetermijnrente in de VS dan door een hogere kortetermijnrente binnen de Eurozone.

Verwacht wordt dat de marktrente op korte termijn langzaam stijgt maar op lange termijn laag blijft en niet zal oplopen tot het niveau van vóór de financiële crisis. Recent onderzoek laat zien dat de rente al begon te dalen voorafgaand aan de kredietcrisis, gedreven door stijgende pensioengelden van een groeiend deel van de wereldbevolking in de leeftijd van 40-54 (een zogenaamd spaaroverschot). Een combinatie van politiek (privatisering van

pensioenfondsregelingen) en demografie (een groeiende beroepsbevolking wereldwijd die kan sparen voor een pensioen) heeft de groei van deze spaargelden bevorderd. Omdat deze demografische en politieke veranderingen in Nederland in de jaren negentig van de vorige eeuw plaatsvonden, bestaat dit spaaroverschot hier al langer: in 2017 beheerden Nederlandse institutionele fondsen gezamenlijk € 2,7 biljoen aan kapitaal.

Nederland: economische groei vertraagt door krappe arbeidsmarkt

De Nederlandse economie deed het opnieuw goed in 2018, hoewel de groei in de tweede helft van het jaar vertraagde. Naar schatting komt de groei van het bruto nationaal product over 2018 uit op 2,8%, ruim boven het jaarlijks gemiddelde van 1,5% over de afgelopen vijftien jaar. De groei werd voornamelijk gedreven door private consumptie, terwijl de exportgroei op een lager niveau uitkwam dan in 2017. Ook investeringen in vaste activa bleven stijgen, maar eveneens op een lager niveau dan vorig jaar. De ambitie van de overheid om de overheidsuitgaven te verhogen is niet waargemaakt in 2018. De opbrengst uit natuurlijke grondstoffen is gedaald door de beslissing om de gasproductie te beperken. De gasproductie zal de komende jaren verder worden teruggeschroefd en volledig zijn beëindigd voor eind 2030.

Na enkele jaren van bovengemiddelde economische groei is de werkloosheid in 2018 gedaald tot slechts 3,5%: het laagste percentage sinds 2001. In veel sectoren – zoals de bouw en ICT – is inmiddels sprake van een personeelstekort. Dit zet een rem op de verdere groei van de economie. Volgens de prognoses zal de economische groei in 2019 en 2020 stabiliseren op circa 2,0%. De groei zal dan vooral worden gedreven door investeringen in vaste activa en hogere consumptie van particulieren en de overheid. De inflatie stijgt van 1,6% in 2018 naar 2,4% in 2019.

Vastgoedfinancieringsmarkt: Nederlandse grootbanken worden terughoudender

De Nederlandse grootbanken, traditioneel de belangrijkste financiers van Nederlands beleggingsvastgoed, zijn sinds de zomer van 2018 terughoudender geworden. Dit komt aan de ene kant door veranderende strategieën waarbij meer nadruk wordt gelegd op duurzaamheid en het bedienen van bestaande klanten. Daarnaast groeiden Nederlandse grootbanken in het eerste halfjaar sterk, waardoor de allocatie naar Nederlands commercieel vastgoed relatief hoog was. Hierdoor was er in de tweede helft van 2018 minder ruimte voor nieuwe financieringen. Dit was vooral te merken bij kleinere financieringen en financieringen met een laag risicoprofiel. De grote vraag voor 2019 is hoe actief de Nederlandse grootbanken zullen zijn.

De afgelopen jaren groeide Nederland uit tot een van de topbestemmingen in Europa met aantrekkingskracht op een diverse groep buitenlandse vastgoedfinanciers. Buitenlandse partijen prijzen vooral de transparante wetgeving, politieke stabiliteit, professionele beleggingsmarkt en de goed draaiende economie. Financiering door buitenlandse partijen neemt al jaren toe, maar zit in een stroomversnelling sinds de zomer van 2018 door de afnemende activiteit van Nederlandse grootbanken. De groep buitenlandse financiers is meer divers geworden. Zo zijn er bijvoorbeeld nieuwe debt funds op de markt actief die recent geld hebben opgehaald waarover ze slechts 3-4% rendement hoeven te behalen, terwijl dit in het verleden vaak 6-7% was. Hierdoor is het risicoprofiel van debt funds verschoven van 'hoog risico met een hoge renteopslag' naar een meer gemiddeld risicoprofiel met lagere renteopslagen.

Winkelmarkt

De retailmarkt is in een overgangsfase die retailers dwingt om hun marktpositie, consumentenpropositie en winkelnetwerk te herzien. Retailers zijn op zoek naar de juiste balans tussen online en offline verkoopkanalen, wat veelal een aanpassing van het winkelaanbod vereist. De transitie wordt niet alleen veroorzaakt door e-commerce, maar juist ook door onderliggende demografische en maatschappelijke trends, zoals verstedelijking en een verschuiving in bestedingspatronen. De bevolkingsgroei in Nederland concentreert zich in grote steden en in regionale centra waar arbeidskansen, een gevarieerde economie en een breed aanbod aan hoger onderwijs samenkomen. Consumentenuitgaven verschuiven dus ook naar deze locaties.

Op basis van de hoge levensstandaard en verwachte economische groei, zullen Nederlandse consumenten gemiddeld gezien steeds meer blijven uitgeven. Echter, een steeds kleiner deel van de particuliere consumptie wordt besteed aan goederen en met name relatief minder aan mode. Een steeds groter deel van de bestedingen gaat naar vaste lasten waaronder huisvesting, mobiliteit en verzekeringen (gezondheidszorg). Daarnaast kiest de consument ervoor om geld te besteden aan dienstensectoren, zoals vrijetijdsbesteding, reizen en communicatie (smartphones). Kleinschalige wijkcentra en lokale zorgcentra die inspelen op de vraag naar gemak zullen hier waarschijnlijk het meest van profiteren, gezien de sociale rol die ze vervullen.

In de veranderende winkelmarkt moeten retailers en vastgoedbeleggers de snelle vernieuwing van consumptieve bestedingen gebruiken om zich van de concurrent te onderscheiden. De verkoop van veel gekochte standaardgoederen via fysieke winkels die zich weinig onderscheiden, zal zich steeds meer naar de online kanalen verplaatsen. Fysieke winkels zijn wel een waardevolle manier om klanten kennis te laten maken met nieuwe producten, om klanten zich te laten identificeren met een merk en om ze service en advies te bieden. Daarnaast biedt een winkel de mogelijkheid om online bestellingen op te halen of directe aankopen te doen na oriëntatie op internet.

Voor de drukstbezochte winkellocaties in de binnenstedelijke winkelstraten en dominante supermarkten worden gezien als aantrekkelijke investeringscategorieën, omdat hun toekomst in het retaillandschap zekerder is. Bij retaillocaties met beperkte vooruitzichten moeten beleggers zich gaan concentreren op transformatie of herbestemming van winkelmeters.

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 2,7 jaar.

Huurder Hairpower Filialen B.V. heeft begin 2018 aan 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. Recent heeft de Vennootschap geconstateerd dat het filiaal definitief gesloten is. Uiteraard heeft de Vennootschap huurder reeds aangesproken op haar exploitatieverplichting. Hierop heeft huurder gereageerd met een nieuw afkoopvoorstel van anderhalf jaar huurverplichting. De Vennootschap heeft dit voorstel wederom afgewezen en huurder gewezen op haar exploitatieverplichting.

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 vier 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, daarna vertoonde huurder gedurende het restant van het jaar een constant betalingsgedrag. Na de zomer werd bekend dat Miller & Monroe ook de Charles Vögele vestigingen in Duitsland heeft overgenomen. Hierdoor hebben zij direct 173 verkooppunten erbij.

De huurovereenkomst met Bristol heeft een resterende looptijd van twee jaar en zes maanden (expiratedatum 30 juni 2021). Het afgelopen jaar is bekend

geworden dat Bristol de komende jaren zo'n 20 van zijn 270 vestigingen in Nederland en België sluit. Ook wordt de ombouw van Shoe Discount naar Bristol in België voorlopig stopgezet. Voorsnog is onduidelijk of de locatie te Papendrecht na 30 juni 2021 openblijft. De Beheerder gaat het komende jaar in gesprek met Bristol om de resultaten van dit vestigingspunt en de verwachtingen na expiratie te bespreken.

Action heeft een resterende looptijd van twee jaar en zes maanden (expiratedatum 30 juni 2021). Onlangs heeft de Beheerder een gesprek gehad met Action waarbij ook dit filiaal ter sprake kwam. Vanuit Action is men tevreden over dit vestigingspunt.

De Bedrijven Investeringszone (BIZ) is inmiddels van kracht geworden. Op dit moment is het nog te vroeg om het effect van de invoering te beoordelen. Het gratis parkeren (eerste twee uur) is al van kracht en wordt door de consumenten als prettig ervaren.

Waardering van de portefeuille

De portefeuille is per peildatum 31 december 2018 gewaardeerd tegen intern geschatte marktwaarde op basis van kosten koper. De waardering van de onroerende zaken is mede gebaseerd op een hertaxatie die in augustus 2018 werd uitgevoerd door Cushman & Wakefield.

Over de verslagperiode werd de portefeuille afgewaardeerd met € 60.000 oftewel circa 1,3% ten opzichte van de boekwaarde ultimo 2017. Na herwaardering is de portefeuille thans gewaardeerd op circa 11,1 maal de theoretische brutohuurwaarde (ultimo 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 € 2.788.300, bestaande uit twee leningen die 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 € 311.700 op de leningen werd afgelost.

In januari 2019 werd een verlenging van de faciliteit overeengekomen waarbij de looptijd van beide leningen werd verlengd tot en met 29 februari 2020 terwijl de reguliere aflossing gelijk bleef. RNHB bedong een rentevergoeding van 4,4% per jaar. Dit percentage kwalificeert als hoog onder de huidige marktomstandigheden en afgezet tegen de percentages die gewone banken vragen. Dat is echter geen vergelijk omdat de afgelopen jaren geen bank geïnteresseerd bleek financiering te verstrekken. RNHB is geen bank maar een financieringsmaatschappij. De fundingkosten van RNHB, eigendom van Carval Investors, een private equity partij, zijn aanzienlijk hoger dan van gewone banken. Dat verklaart het hogere rentepercentage. Helaas had de Vennootschap door het ontbreken van alternatieven geen andere keuze dan het voorstel te aanvaarden.

RNHB heeft de intentie uitgesproken de looptijd van de leningen te verlengen met nog twee jaren. Hierover zullen in het tweede kwartaal van 2019 gesprekken worden gevoerd.

Op balansdatum bedroeg de loan-to-value ratio (LTV) 63,1%.

De rentelasten over de verslagperiode bedroegen circa € 79.000 ten opzichte van circa € 74.000 over dezelfde periode vorig jaar. De jaarlijkse rentelasten zullen vanaf 2019 met circa € 44.000 toenemen tot circa € 122.000 als gevolg van de hogere rentetarieven.

Hierna is een overzicht van de lopende financieringen opgenomen per balansdatum:

	Hoofdsom 31-12-2018	Jaarlijkse aflossing	Expiratie- datum lening	Expiratie- datum rente	Rentebasis (Euribor)	Rente/ opslag op Euribor
Lening vaste rente	1.895.400	25.200	01-10-2018	01-10-2018	vast	3,13% *
Lening variabele rente	892.900	25.200	01-10-2018	01-10-2018	driemaands	3,00% **
Totaal	<u>2.788.300</u>	<u>50.400</u>				<u>3,09%</u>

* tot 1 juli 2018 bedroeg de rente 2,66%

** tot 1 juli 2018 bedroeg de opslag 2,70%

Na acceptatie van het verlengingsvoorstel in januari 2019 geldt met ingang van 1 maart 2019:

	Hoofdsom 31-12-2018	Jaarlijkse aflossing	Expiratie- datum lening	Expiratie- datum rente	Rentebasis	Rente/ opslag op Euribor
Lening vaste rente	1.895.400	25.200	01-03-2020	01-03-2020	vast	4,40%
Lening vaste rente	892.900	25.200	01-03-2020	01-03-2020	vast	4,40%
Totaal	<u>2.788.300</u>	<u>50.400</u>				<u>4,40%</u>

Winst-en-verliesrekening

Op basis van de rendementsprognose mocht over de verslagperiode een resultaat van circa € 306.000 worden verwacht. Het resultaat van de Vennootschap is uitgekomen op circa € 194.000. Een negatief verschil derhalve van circa € 112.000 dat als volgt kan worden geanalyseerd:

<i>(bedragen in € 1.000)</i>	<u>Prognose</u>	<u>Realisatie</u>	<u>Vershil</u>
Direct rendement			
Opbrengsten uit beleggingen	412	398	-14
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	-25	-30	-5
Beheervergoeding	-28	-25	3
Overige kosten	-17	-10	7
Rentelasten	-150	-79	71
Operationeel resultaat	192	254	62
Indirect rendement			
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	114	-60	-174
Resultaat	<u>306</u>	<u>194</u>	<u>-112</u>

Verklaring van verschillen

De opbrengsten uit beleggingen zijn lager dan vooraf geprognosticeerd. Dit wordt vrijwel geheel veroorzaakt door de lager dan verwachte inflatie in de achterliggende jaren. De onderhoudskosten zijn lager dan geprognosticeerd. Bij het opstellen van de prognose worden de onderhoudskosten gelijkmatig over de looptijd uitgesmeerd, terwijl de werkelijke kosten zich niet gelijkmatig voordoen. De eigenaarslasten zijn hoger dan in de prognose. Dit wordt veroorzaakt door het invoeren van de BIZ. De bijdragen voor de BIZ komen ten laste van de eigenaren van de objecten gelegen binnen de BIZ. In de prognose is hier geen rekening mee gehouden. Per saldo ontwikkelen de totale

operationele kosten zich conform prognose. De rentelasten zijn fors lager dan geprognosticeerd. De oorzaak hiervan ligt enerzijds in het feit dat wordt afgelost terwijl daar in de prognose geen rekening mee werd gehouden. Anderzijds zijn de rentepercentages fors lager dan die waarmee werd gerekend in de prognose.

In de prognose werd uitgegaan van een jaarlijkse gelijkmatige stijging van de waarde van het onroerend goed. Over het afgelopen jaar was er echter sprake van een waardedaling.

Uitkeringen

In december 2018 werd de toezegging gedaan dat RNHB met een verlengingsvoorstel voor de financiering zou komen. Bovendien werd duidelijk dat door RNHB voor de verlenging geen additionele aflossing op de leningen zou worden gevraagd. De Beherend Vennoot besloot daarop dat de uitkeringen aan de Vennoten konden worden hervat.

In december 2018 werd een inhaaluitkering gedaan die betrekking had op de periode vanaf het vierde kwartaal 2016 tot en met het derde kwartaal 2018 (acht kwartalen). Per participatie per kwartaal werd een bedrag van € 350 uitgekeerd. Ook de Beherend Vennoot ontving een inhaaluitkering over acht kwartalen. In totaal werd aan de Vennoten een bedrag van € 265.200 uitgekeerd waarvan € 2.000 aan de Beherend Vennoot.

Omdat in januari 2019 de verlenging met RNHB formeel was getekend, werd medio februari 2019 bij de uitkering over het vierde kwartaal 2018 nog eens een bedrag van € 1.675 per participatie als inhaaluitkering uitbetaald.

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 2018 wordt berekend op € 20.266 (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.

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 een kleinere kans of met minder impact, worden op de website uitgebreid behandeld (renpart.nl/risicofactoren). Naast de beschreven risico's kunnen ook andere risico's van invloed zijn op de waarde van de participaties in de Vennootschap.

Algemeen marktrisico / Onzekere tijden

Veel Westerse economieën laten nog steeds gezonde groeicijfers zien. Echter, het aantal en de omvang van risicofactoren is wel toegenomen. Het gaat daarbij onder andere om handelsconflicten tussen de VS en China, het risico op een chaotische no-deal-Brexit en maatschappelijke en politieke onrust in

de EU, zoals escalatie van de gele-hesjesdemonstraties in Frankrijk en de onzekere gevolgen van oplopende begrotingstekorten in zowel Frankrijk als Italië. Daarnaast bestaat in Nederland het risico van een omslag op de woningmarkt na de fikse stijgingen van de huizenprijzen door het aanhoudend krappe aanbod. Deze risico's zijn indicatoren voor een mogelijke economische teruggang. Verwacht wordt dat deze risico's op zichzelf geen recessie zullen veroorzaken, maar in combinatie voor een lagere economische groei kunnen zorgen. In Nederland zet de daling van de werkloosheid een rem op de verdere groei van de economie. De Nederlandse grootbanken, traditioneel de belangrijkste financiers van Nederlands beleggingsvastgoed, zijn sinds de zomer van 2018 terughoudender geworden in het verstrekken van vastgoedfinancieringen. De mogelijke gevolgen van negatieve marktontwikkelingen voor de Vennootschap zijn blijvende leegstand, lage huuropbrengsten en in het verlengde daarvan lage waarderingen van de vastgoedobjecten. Lage huuropbrengsten hebben een laag direct rendement voor de beleggers tot gevolg. Waardedalingen van objecten kunnen ertoe leiden dat de door beleggers ingelegde gelden niet (volledig) kunnen worden terugbetaald.

De kans dat de onzekere tijden tot negatieve marktontwikkelingen zullen leiden, wordt door de Beherend Vennoot als hoog ingeschat.

Leegstandsrisico

Een risico verbonden aan beleggen in vastgoed, is het leegstandsrisico. Leegstand ontstaat als huurcontracten niet worden verlengd 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.

Risico op huurprijsaanpassingen

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

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

Financieringsrisico's

Wanneer sprake is van waardedaling van het vastgoed komt deze waardedaling geheel ten laste van het ingebrachte commanditair kapitaal. De omvang van 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 aanzienlijke 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 laag ingeschat. De impact hiervan zal op korte termijn bovendien klein zijn omdat voor de meeste financieringen vaste renten werden overeengekomen.

Calamiteiten (schade en gebreken)

Er zijn calamiteiten denkbaar zoals bijvoorbeeld kraken, 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 een calamiteit zich voordoet, wordt door de Beherend Vennoot als laag ingeschat. De kans dat de schade voortvloeiende uit een dergelijke calamiteit niet gedekt wordt door de verzekeraar, wordt als laag ingeschat.

Beheerrisico

De waarde van de objecten in de portefeuille wordt, behalve door de marktomstandigheden, beïnvloed door de staat van onderhoud. Het zou kunnen voorkomen dat de Vennootschap bepaalde urgente of essentiële onderhoudswerkzaamheden niet tijdig signaleert en/of uitvoert. Ook zou het kunnen voorkomen dat noodzakelijke werkzaamheden niet kunnen worden uitgevoerd omdat hiervoor onvoldoende financiële middelen beschikbaar zijn. Beide situaties kunnen schade berokkenen aan het object en/of aan de huurdersrelatie. Dit kan zich vertalen in huurdering en/of waardedaling van het object, wat een negatief gevolg heeft voor het rendement voor beleggers.

De kans dat een van voornoemde situaties zich binnen de portefeuille van de Vennootschap voordoet, wordt door de Beherend Vennoot als laag ingeschat.

Concentratierisico

Het beleggingsbeleid van de Vennootschap legt restricties op aan de objecten waarin kan worden belegd. 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 klein aantal factoren.

De Vennootschap belegt slechts in retailvastgoed in de gemeente Papendrecht. De resultaten van de Vennootschap zijn daarmee afhankelijk van deze vastgoeddeelmarkt en deze enkele locatie. Het concentratierisico is derhalve zeer hoog.

Internetrisico

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

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

Fiscale positie

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

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

Voorstel tot bestemming van het resultaat

De Beherend Vennoot stelt voor:

- het resultaat over de verslagperiode ter grootte van € 194.089 ten gunste te brengen van de overige reserves;
- aan de Commanditaire Vennoten een totaalbedrag ter grootte van € 263.200 uit te keren onder verrekening met de reeds uitgekeerde voorlopige uitkeringen (€ 263.200), zodat per saldo geen aanvullende uitkering zal worden gedaan;
- aan de Beherend Vennoot een totaalbedrag ter grootte van € 2.000 uit te keren onder verrekening met de reeds uitgekeerde voorlopige uitkeringen (€ 2.000), zodat per saldo geen aanvullende uitkering zal worden gedaan.

Vooruitzichten

De vooruitzichten voor de Vennootschap zijn gematigd 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. Met Hairpower zal een harde onderhandeling worden gevoerd over het vroegtijdige vertrek uit de winkel.

Den Haag, 14 februari 2019

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

Jaarrekening 2018

BALANS

vóór resultaatbestemming, bedragen in euro's

		<u>31 december 2018</u>	<u>31 december 2017</u>
Activa			
Beleggingen			
Onroerende zaken	1.	4.420.000	4.480.000
		<hr/>	<hr/>
Totaal beleggingen		4.420.000	4.480.000
Vorderingen			
Overige vorderingen en overlopende activa	2.	1.003	1.045
		<hr/>	<hr/>
Totaal vorderingen		1.003	1.045
Overige activa			
Vlottende activa			
Liquide middelen	3.	354.198	392.015
		<hr/>	<hr/>
Totaal overige activa		354.198	392.015
		<hr/>	<hr/>
Totaal activa		4.775.201	4.873.060
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

BALANS

vóór resultaatbestemming, bedragen in euro's

		<u>31 december 2018</u>	<u>31 december 2017</u>
Passiva			
Eigen vermogen			
Commanditair kapitaal	4.	2.350.000	2.350.000
Overige reserves	5.	466.144	—424.814
Cumulatieve uitkeringen	6.	—1.105.228	—840.028
Niet-verdeelde resultaten	7.	194.089	890.958
		<hr/>	<hr/>
Totaal eigen vermogen		1.905.005	1.976.116
Langlopende schulden			
Schulden aan bankiers	8.	2.737.900	0
		<hr/>	<hr/>
Totaal langlopende schulden		2.737.900	0
Kortlopende schulden			
Schulden aan bankiers	9.	50.400	2.838.700
Crediteuren		17.698	4.634
Belastingen	10.	19.519	19.455
Overige schulden en overlopende passiva	11.	44.679	34.155
		<hr/>	<hr/>
Totaal kortlopende schulden		132.296	2.896.944
		<hr/>	<hr/>
Totaal passiva		4.775.201	4.873.060
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

WINST-EN-VERLIESREKENING

bedragen in euro's

		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Bedrijfsopbrengsten			
Opbrengsten uit beleggingen			
Huuropbrengsten	12.	398.449	389.503
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen			
Mutatie niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen		-60.000	630.000
		<u>338.449</u>	<u>1.019.503</u>
Totaal bedrijfsopbrengsten			
		338.449	1.019.503
Bedrijfslasten			
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	13.	-29.699	-20.951
Beheerkosten en rentelasten	14.	-114.661	-107.594
		<u>-144.360</u>	<u>-128.545</u>
Totaal bedrijfslasten			
		-144.360	-128.545
Resultaat			
		<u>194.089</u>	<u>890.958</u>

KASSTROOMOVERZICHT

opgesteld volgens de indirecte methode, bedragen in euro's

	2018	2017
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten		
Resultaat	194.089	890.958
Mutatie niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	60.000	-630.000
Mutatie vorderingen	42	-827
Mutatie kortlopende schulden (exclusief hypothecaire schulden)	23.652	-1.350
	277.783	258.781
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Contante uitkeringen	-265.200	0
Aflossing hypothecaire schulden	-50.400	-50.400
	-315.600	-50.400
Mutatie geldmiddelen	-37.817	208.381
Geldmiddelen begin verslagperiode	392.015	183.634
Mutatie geldmiddelen	-37.817	208.381
Geldmiddelen einde verslagperiode (banktegoeden)	354.198	392.015

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 Kamer van Koophandel onder nummer 53366549.

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

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

De statutaire doelomschrijving van de Vennootschap luidt als volgt:

De Vennootschap heeft ten doel:

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

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

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

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

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

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

Transacties met verbonden partijen

Renpart Retail XI Beheer B.V. oefent als Beherend Vennoot beleidsbepalende invloed uit in de Vennootschap en is daarom te beschouwen als een verbonden partij in de zin van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving.

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

Fiscale status

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

Vennoot is vereist, met inachtneming van het daaromtrent in de C.V.-overeenkomst bepaalde.

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

Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

Onroerende zaken

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

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

Financiële instrumenten

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

Kosten van oprichting en van uitgifte van participaties

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

Vorderingen

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

Langlopende en kortlopende schulden

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

Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

Huuropbrengsten

Als huuropbrengsten worden aangemerkt de aan de verslagperiode toe te rekenen huren, verminderd met eventuele (financiële) leegstand, huurkorting, huurvrije perioden, voorziening oninbare debiteuren/huur en niet-aftrekbare omzetbelasting. De opbrengsten en kosten worden toegerekend aan de

periode waarop zij betrekking hebben. Huurvrije perioden, huurkortingen en andere huurincentives worden op tijdsevenredige basis toegerekend aan de kortste juridische periode van de huurovereenkomst. De hieruit voortkomende overlopende balansposten worden verantwoord in de post Cumulatieve stand huurincentives. Deze huurincentives zijn onderdeel van de reële waarde van de betreffende vastgoedbelegging.

Niet-gerealiseerde resultaten

Indien voor een onroerende zaak de taxatiewaarde hoger is dan de oorspronkelijke verkrijgingsprijs (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

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Stand begin verslagperiode	4.480.000	3.850.000
Herwaarderingen	<u>—60.000</u>	<u>630.000</u>
Stand einde verslagperiode	<u>4.420.000</u>	<u>4.480.000</u>

De post kan als volgt worden gespecificeerd:

	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
Kostprijs	5.150.000	5.150.000
Aankoopkosten	59.584	59.584
Afschrijving aankoopkosten	—59.584	—59.584
Cumulatieve herwaarderingen	<u>—730.000</u>	<u>—670.000</u>
	<u>4.420.000</u>	<u>4.480.000</u>

De portefeuille dient tot zekerheid voor opgenomen hypothecaire geldleningen.

De portefeuille is per peildatum 31 december 2018 gewaardeerd tegen intern geschatte marktwaarde op basis van kosten koper. De waardering van de onroerende zaken is mede gebaseerd op een hertaxatie die in augustus 2018 werd uitgevoerd door taxateurs van Cushman & Wakefield. Bij deze taxatie werd gebruikgemaakt van een marktconform nettoaanvangsrendement (7,45%).

2. Vorderingen

De vorderingen hebben alle een kortlopend karakter.

Overige activa

Vlottende activa

3. Liquide middelen

De post Liquide middelen is als volgt samengesteld:

	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
Rekening-courant	203.115	240.955
Zakelijke spaarrekening	<u>151.083</u>	<u>151.060</u>
	<u>354.198</u>	<u>392.015</u>

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de Vennootschap.

Passiva

Eigen vermogen

4. Commanditair kapitaal

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Stand begin verslagperiode	2.350.000	2.350.000
Mutaties	<u>0</u>	<u>0</u>
Stand einde verslagperiode	<u>2.350.000</u>	<u>2.350.000</u>

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

5. Overige reserves

	2018	2017
Stand begin verslagperiode	-424.814	-339.105
Resultaatbestemming voorafgaande verslagperiode	890.958	-85.709
Stand einde verslagperiode	466.144	-424.814

6. Cumulatieve uitkeringen

Gedurende de verslagperiode zijn de volgende uitkeringen verricht:

	2018	2017
Stand begin verslagperiode	-840.028	-840.028
Uitkeringen aan Commanditaire Vennoten	-263.200	0
Uitkeringen aan Beherend Vennoot	-2.000	0
Stand einde verslagperiode	-1.105.228	-840.028

De post cumulatieve uitkeringen is als volgt samengesteld:

	31-12-2018	31-12-2017
Cumulatieve uitkeringen aan Commanditaire Vennoten	-1.098.145	-834.945
Cumulatieve uitkeringen aan Beherend Vennoot	-7.083	-5.083
	-1.105.228	-840.028

7. Resultaat verslagperiode

Over de verslagperiode heeft de Vennootschap een resultaat van € 194.089 behaald.

De Beherend Vennoot stelt voor:

- het resultaat over de verslagperiode ter grootte van € 194.089 ten gunste te brengen van de overige reserves;
- aan de Commanditaire Vennoten een totaalbedrag ter grootte van € 263.200 uit te keren onder verrekening met de reeds uitgekeerde voorlopige uitkeringen (€ 263.200), zodat per saldo geen aanvullende uitkering werd gedaan;
- aan de Beherend Vennoot een totaalbedrag ter grootte van € 2.000 uit te keren onder verrekening met de reeds uitgekeerde voorlopige uitkeringen (€ 2.000), zodat per saldo geen aanvullende uitkering werd gedaan.

De Vergadering van Vennoten besloot op 29 maart 2018 het resultaat over 2017 van € 890.958 ten gunste te brengen van de overige reserves en geen uitkering te doen aan de Vennoten.

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	-265.200	0	-265.200
Resultaat verslagperiode	0	0	0	194.089	194.089
Stand einde verslagperiode	2.350.000	466.144	-1.105.228	194.089	1.905.005

Langlopende schulden

8. Schulden aan bankiers

De schulden aan bankiers bestaan uit twee hypothecaire geldleningen:

- een geldlening met een initiële hoofdsom van € 2.000.000, op balansdatum pro resto € 1.895.400, en
- een geldlening met een initiële hoofdsom van € 1.100.000, op balansdatum pro resto € 892.900.

De leningen werden oorspronkelijk verstrekt door FGH Bank N.V. met een looptijd tot oktober 2018. 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. Anders dan FGH Bank is RNHB een financieringsmaatschappij, geen bank.

In januari 2019 werd een verlenging van de leningen overeengekomen waarbij de looptijd van beide leningen met ingang van 1 maart 2019 zal worden verlengd tot en met 29 februari 2020. De aflossing op elk van de leningen bedraagt € 25.200 per jaar. De rente op beide leningen werd gefixeerd op 4,40% per jaar. De condities over de periode van 1 januari tot en met 28 februari 2019 bleven gelijk aan de condities die golden tijdens het tweede halfjaar 2018.

De hypothecaire leningen hebben een 'non-recourse' karakter, wat betekent dat slechts de onroerende zaken en de inkomsten daaruit als zekerheid dienen voor de financiers. 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:

	2018	2017
Stand hypothecaire geldleningen begin verslagperiode	2.838.700	2.889.100
Af: aflossingen	<u>—50.400</u>	<u>—50.400</u>
Stand hypothecaire geldleningen einde verslagperiode	2.788.300	2.838.700
Kortlopend deel van de hypothecaire geldleningen	0	—2.838.700
Aflossingsverplichting hypothecaire geldleningen	<u>—50.400</u>	<u>0</u>
Langlopend deel van de hypothecaire geldleningen	<u>2.737.900</u>	<u>0</u>

Kortlopende schulden

9. Schulden aan bankiers

De post schulden aan bankiers bestaat uit de jaarlijkse aflossingsverplichting van de langlopende schulden. Er zijn geen hypothecaire geldleningen met een looptijd korter dan een jaar.

Deze post kan als volgt worden onderverdeeld:

	31-12-2018	31-12-2017
Aflossingsverplichting hypothecaire geldleningen	50.400	0
Kortlopend deel van de hypothecaire geldleningen	<u>0</u>	<u>2.838.700</u>
	<u>50.400</u>	<u>2.838.700</u>

10. Belastingen

Deze post bestaat geheel uit nog af te dragen omzetbelasting.

11. Overige schulden en overlopende passiva

De post kan als volgt worden gespecificeerd:

	31-12-2018	31-12-2017
Vooruitontvangen huren	18.119	17.660
Ontvangen promotiebijdragen van huurders	11.959	103
Nog te betalen rentekosten	6.939	6.192
Nog te ontvangen facturen	6.160	10.200
Servicekosten	<u>1.502</u>	<u>0</u>
	<u>44.679</u>	<u>34.155</u>

TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING

Bedrijfsopbrengsten

Opbrengsten uit beleggingen

12. Huuropbrengsten

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

De huuropbrengsten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	<u>2018</u>		<u>2017</u>	
Theoretische huurwaarde	398.449		394.321	
Af: huurkortingen	<u>0</u>		<u>—4.818</u>	
Theoretische brutohuuropbrengst	398.449	100%	389.503	100%
Af: financiële leegstand	<u>0</u>	<u>0%</u>	<u>0</u>	<u>0%</u>
Totaal huuropbrengsten	<u>398.449</u>	100%	<u>389.503</u>	100%

De financiële bezettingsgraad over 2018 beliep 100% (2017: 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 2018:

2019	400.000
2020	400.000
2021	252.000
2022	34.000
2023 e.v.	<u>0</u>
Totaal	<u>1.086.000</u>

Bedrijfslasten

13. Lasten in verband met het beheer van beleggingen

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

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Bijdragen BIZ	—13.864	0
Onroerendezaakbelastingen	—8.583	—8.315
Verzekeringen (opstal en aansprakelijkheid)	—4.886	—4.760
Overige heffingen en belastingen	—2.911	—2.936
Incidenteel en planmatig onderhoud	—157	—2.561
Overige	<u>702</u>	<u>—2.379</u>
	<u>—29.699</u>	<u>—20.951</u>

14. Beheerkosten en rentelasten

De beheerkosten en rentelasten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Saldo rentelasten	—79.071	—73.901
Vergoeding Beheerder	—25.380	—23.718
Vergoeding Bewaarder	—2.000	—2.000
Overige bedrijfskosten	<u>—8.210</u>	<u>—7.975</u>
	<u>—114.661</u>	<u>—107.594</u>

Saldo rentelasten

Het saldo rentelasten kan als volgt worden gespecificeerd:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Rente hypothecaire geldleningen	-78.346	-73.762
Saldo overige financiële baten en lasten	-725	-139
	<u>-79.071</u>	<u>-73.901</u>

Vergoeding Beheerder

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

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

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

Vergoeding Bewaarder

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

Overige bedrijfskosten

De overige bedrijfskosten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Kosten accountantscontrole	-5.600	-5.500
Bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering	-1.810	-1.955
Belastingadvieskosten	-800	-400
Advieskosten	0	-120
	<u>-8.210</u>	<u>-7.975</u>

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

Overige informatie

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

Den Haag, 14 februari 2019

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

Overige gegevens

Regeling inzake de bestemming van het resultaat

Winst en verlies; uitkeringen

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

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

Voorstel tot bestemming van het resultaat

De Beherend Vennoot stelt voor:

- het resultaat over de verslagperiode ter grootte van € 194.089 ten gunste te brengen van de overige reserves;
- aan de Commanditaire Vennoten een totaalbedrag ter grootte van € 263.200 uit te keren onder verrekening met de reeds uitgekeerde voorlopige uitkeringen (€ 263.200), zodat per saldo geen aanvullende uitkering zal worden gedaan;
- aan de Beherend Vennoot een totaalbedrag ter grootte van € 2.000 uit te keren onder verrekening met de reeds uitgekeerde voorlopige uitkeringen (€ 2.000), zodat per saldo geen aanvullende uitkering zal worden gedaan.

Bestemming van het resultaat over de voorafgaande verslagperiode

De Vergadering van Vennoten besloot op 29 maart 2018 het resultaat over 2017 van € 890.958 ten gunste te brengen van de overige reserves en geen uitkering te doen aan de Vennoten.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan de Vennoten van Renpart Retail XI C.V.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2018

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2018 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 2018 en van het resultaat over 2018 in overeenstemming met de financiële grondslagen van Titel 9 Boek 2 BW.

De jaarrekening bestaat uit:

1. De balans per 31 december 2018.
2. De winst-en-verliesrekening over 2018.
3. De toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

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

Wij zijn onafhankelijk van Renpart Retail XI C.V. zoals vereist in de Wet toezicht accountantsorganisaties (Wta), 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:

- Het verslag van de Beherend Vennoot
- De overige gegevens
- Kerncijfers

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat.

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

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

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

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van de Beherend Vennoot voor de jaarrekening

De Beherend Vennoot is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW. In dit kader is de Beherend Vennoot verantwoordelijk voor een zodanige

interne beheersing die de Beherend Vennoot 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 Beherend Vennoot afwegen of de Vennootschap in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd verslaggevingsstelsel moet de Beherend Vennoot de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij de Beherend Vennoot het voornemen heeft om de Vennootschap te liquideren of de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is.

De Beherend Vennoot 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 Beherend Vennoot en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan.
- Het vaststellen dat de door de Beherend Vennoot 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 Beherend Vennoot 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, 14 februari 2019

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

VERSLAG VAN DE BEWAARDER

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

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

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

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

Den Haag, 14 februari 2019

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



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



Renpart Retail XI C.V.

Het vermogen om te renderen