

Renpart Retail XI C.V.

Halfjaarverslag 2019



Renpart Retail XI C.V.

Het vermogen om te renderen

Renpart Retail XI C.V.

Halfjaarverslag 2019

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 2019.

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 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 werd de Vennootschap – wederom – geconfronteerd met een surseance van betaling gevolgd door een faillissement van Vidrea Retail B.V., exploitant van de Miller & Monroe winkel. Met huurder Hairpower Filialen B.V. werd alsnog overeenstemming bereikt over een voortijdige beëindiging van de huurovereenkomst. Als gevolg van de (naderende) leegstand werd de belegging per balansdatum afgewaardeerd.

In januari 2019 werd van RNHB B.V. een verlengingsvoorstel voor de lopende financiering ontvangen. Aangezien het de Vennootschap ontbrak aan alternatieve financiers, is het voorstel – ondanks de hoge rentekosten – toch geaccepteerd. RNHB heeft medio juli aangegeven onder straffe voorwaarden bereid te zijn de looptijd van de leningen vervoegd te verlengen tot 1 januari 2022. Het voorstel omvat een verdere verhoging van rente en aflossingen en invoering van een loan-to-value covenant en een liquiditeitsdepot. De Beherend Vennoot is niet gecharmeerd van het voorstel, beraadt zich en zal met RNHB in onderhandeling treden. Bedacht moet echter worden, dat niet veel alternatieven beschikbaar zullen zijn, helemaal niet gezien de huidige situatie van (naderende) leegstand.

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 met 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 en Bristol. De winkelunit van het gefailleerde Vidrea Retail B.V. is tot eind september verhuurd aan de curator en zal daarna beschikbaar komen. De winkelunit die werd verhuurd aan Hairpower Filialen B.V. is in de eerste jaarhelft leeggekomen. De totale voor verhuur beschikbare oppervlakte bedraagt circa 735 m².

De gewogen gemiddelde resterende looptijd van de huurcontracten belooft op balansdatum 1,5 jaar.

Eind 2018 heeft huurder Hairpower Filialen B.V. de Vennootschap verzocht de huurovereenkomst voortijdig te beëindigen. Partijen hebben na het nodige gesteggel in mei overeenstemming bereikt over de hoogte van de afkoopsom die werd vastgesteld op ruim € 74.000. Dit bedrag werd opgebouwd uit de volledige huurbetaling tot expiratedatum (30 juni 2021) alsook een additionele vergoeding voor de leegstandskosten. De vergoeding werd gedurende de verslagperiode geheel van huurder ontvangen. De verhuuractiviteiten zijn inmiddels opgestart.

Vidrea Retail B.V. voerde, na de doorstart van de activiteiten van Charles Vögele, haar bedrijfsactiviteiten in Papendrecht uit onder de naam Miller & Monroe. Sinds het najaar van 2018 leek het met het betalingsgedrag van deze huurder een stuk beter te gaan maar in het voorjaar van 2019 verslechterde dit plotseling en in april werd surseance van betaling verleend. Normaal gesproken volgt hierop snel een faillissement maar dat was in dit geval anders. Tezamen met de bewindvoerders en de bank, die extra financiering verstreekte, werden de mogelijkheden voor een doorstart buiten faillissement gedurende een periode van enkele weken onderzocht. Toch mocht dit niet baten en eind juni werd Vidrea Retail alsnog failliet verklaard.

De Vennootschap heeft vervolgens de bankgarantie getrokken en de huurovereenkomst opgezegd. Die opzegging heeft geen onmiddellijke werking maar leidt ertoe dat een opzegtermijn van drie maanden gaat lopen. Tijdens deze opzegtermijn is Vidrea Retail nog huurder. Als tegenprestatie voor het huurgenoet worden de huursommen van na datum surseance als boedelschuld bij de curatoren ingediend. De kwalificatie "boedelschuld" betekent dat deze vordering hoger is gerangschikt dan de preferente en concurrente vorderingen. Helaas betekent het niet dat de curatoren de huursommen binnen de normale betalingstermijn kunnen voldoen. Zij zullen de vorderingen voldoen indien en zodra er voldoende geld beschikbaar is om alle boedelschulden te voldoen. De huurovereenkomst zal dus eind september 2019 eindigen. Inmiddels wordt naar een alternatieve invulling voor deze ruimte gezocht.

De huurovereenkomst met Bristol heeft een resterende looptijd van twee jaar (expiratedatum 30 juni 2021). Vorig jaar werd bekend gemaakt dat Bristol de komende jaren circa 20 van de 270 vestigingen in Nederland en België gaat sluiten. In het eerste halfjaar van 2019 is hierover geen nieuws naar buiten gekomen. De Vennootschap zal in de tweede helft van 2019 met Bristol in gesprek gaan om de continuïteit van de lopende huurovereenkomst te waarborgen.

Over de vestiging van Action zijn geen bijzonderheden te melden. De resterende looptijd van de huurovereenkomst is twee jaar (expiratedatum 30 juni 2021).

Waardering van de portefeuille

De portefeuille is per peildatum 30 juni 2019 gewaardeerd tegen intern geschatte marktwaarde op basis van kosten koper. De waardering van de onroerende zaken is mede gebaseerd op een taxatie die medio 2018 werd uitgevoerd door taxateurs van Cushman & Wakefield.

Over de verslagperiode paste de Beherend Vennoot een aanzienlijke afwaardering van € 470.000 toe die werd ingegeven door de (naderende) leegstand als gevolg van het faillissement van Vidrea Retail en het vertrek van Hairpower Filialen. De portefeuille is thans gewaardeerd op circa 9,9 maal de theoretische brutohuurwaarde (ultimo 2018: 11,1).

Financiering en rentebeleid

Tot de Vennootschap zijn 32 Commanditaire Vennoten toegetreden die totaal € 2.350.000 commanditair kapitaal in de Vennootschap hebben ingebracht, verdeeld over 94 participaties.

De portefeuille is gedeeltelijk gefinancierd met vreemd vermogen in de vorm van twee hypothecaire geldleningen, verstrekt door RNHB B.V. De pro resto hoofdsom beliep op balansdatum € 2.763.100. De oorspronkelijke hoofdsom bedroeg € 3.100.000, wat betekent dat inmiddels € 336.900 werd afgelost. De jaarlijkse aflossingsverplichting bedraagt € 50.400.

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 vanaf 1 maart 2019 een rentevergoeding van 4,4% per jaar. Dit percentage kwalificeert als hoog onder de huidige marktomstandigheden, zoals uiteengezet in het jaarverslag 2018. De rentelasten over de verslagperiode bedroegen circa € 54.000 en waren daarmee aanzienlijk hoger dan de circa € 36.000 over dezelfde periode vorig jaar. De rentelasten over het tweede halfjaar zullen nog hoger uitvallen als gevolg van de hogere rentetarieven en uitkomen op circa € 61.000.

Met RNHB zijn tot op heden geen convenanten overeengekomen.

Hierna is een overzicht van de lopende financieringen opgenomen:

	Hoofdsom 30-06-2019	Jaarlijkse aflossing	Expiratie- datum lening	Expiratie- datum rente	Rentebasis	Rente
Lening vaste rente	1.882.800	25.200	01-03-2020	01-03-2020	vast	4,40% *
Lening vaste rente	880.300	25.200	01-03-2020	01-03-2020	vast	4,40% **
Totaal	2.763.100	50.400				4,40%

* tot 1 maart 2019 bedroeg de rente 3,13%

** tot 1 maart 2019 bedroeg de rente het driemaands Euribor-tarief vermeerderd met een opslag van 3,00%

RNHB heeft medio juli 2019 aangegeven onder straffe voorwaarden bereid te zijn de looptijd van de leningen vervoegd te verlengen tot 1 januari 2022. De rente wordt in dat voorstel verder verhoogd naar 4,7%, de vaste aflossing wordt verhoogd naar € 83.400 per jaar (betaalbaar in maandtermijnen), er wordt een covenant ingevoerd houdende dat de maximale loan-to-value-ratio (LTV) van de portefeuille 65,0% bedraagt (de LTV is de verhouding tussen omvang van de schuld en waarde van het onderpand) en er dient een buffer in het fonds aanwezig te zijn van ten minste € 275.000. De Beherend Vennoot is niet gecharmeerd van het voorstel, beraadt zich en zal met RNHB in onderhandeling treden. Bedacht moet echter worden, dat niet veel alternatieven beschikbaar zullen zijn, helemaal niet gezien de huidige situatie van (naderende) leegstand.

Winst-en-verliesrekening

Het resultaat van de Vennootschap is uitgekomen op een verlies van circa € 300.000. Het operationele resultaat beliep afgerond € 170.000 positief. Het verschil tussen beide winstbegrippen wordt volledig verklaard door de afwaardering van de belegging met € 470.000.

Uitkeringen

Omdat in januari 2019 de verlenging met RNHB formeel was getekend, werd medio februari 2019, bij de uitkering over het vierde kwartaal 2018 van € 375 per participatie, nog eens een bedrag van € 1.675 per participatie als inhaaluitkering uitbetaald. In totaal werd gedurende de verslagperiode aan de Vennoten een bedrag van € 192.950 uitgekeerd, waarvan € 250 aan de Beherend Vennoot.

Met het oog op de – toen nog – surseance van betaling van Vidrea Retail B.V. en de bij herfinanciering mogelijk door de financier vereiste aanvullende maatregelen of additionele aflossingen, besloot de Beherend Vennoot in mei 2019 tot nader order geen uitkeringen te doen. Het vertrek van Hairpower Filialen heeft de gronden voor dit besluit nadien versterkt.

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 2019 werd berekend op € 15.024 (ultimo 2018: € 20.266).

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.

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

Helaas zijn door het faillissement van Vidrea Retail B.V. de vooruitzichten voor de Vennootschap vergelijkbaar met de situatie eind 2016. Immers, in verband met dit faillissement zijn de activiteiten van de Vennootschap gericht op de afwikkeling van deze huurrelatie en het vinden van een nieuwe invulling voor de leegkomende winkelunits van totaal circa 735 m². Gezien de locatie en de naastgelegen goedlopende winkels (Bristol en Action) wordt aangenomen dat invulling van de units nog in 2019 kan plaatsvinden. In het verleden werden al contacten met horecaexploitanten gelegd. Het wegvallen van Vidrea Retail en Hairpower Filialen komt echter op een ongelegen moment nu juist in 2019 weer een verlenging van de looptijd van de financiering op het programma staat.

Den Haag, 1 augustus 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

BALANS

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

	<u>30 juni 2019</u>	<u>31 december 2018</u>
Activa		
Beleggingen		
Onroerende zaken	3.950.000	4.420.000
	<hr/>	<hr/>
Totaal beleggingen	3.950.000	4.420.000
Vorderingen		
Debiteuren	33.735	0
Overige vorderingen en overlopende activa	14.772	1.003
	<hr/>	<hr/>
Totaal vorderingen	48.507	1.003
Overige activa		
Vlottende activa		
Liquide middelen	285.046	354.198
	<hr/>	<hr/>
Totaal overige activa	285.046	354.198
Totaal activa	4.283.553	4.775.201
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

BALANS

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

	<u>30 juni 2019</u>	<u>31 december 2018</u>
Passiva		
Eigen vermogen		
Commanditair kapitaal	2.350.000	2.350.000
Overige reserves	660.233	466.144
Cumulatieve uitkeringen	-1.298.178	-1.105.228
Resultaat verslagperiode	-299.760	194.089
	<hr/>	<hr/>
Totaal eigen vermogen	1.412.295	1.905.005
Langlopende schulden		
Schulden aan bankiers	0	2.737.900
	<hr/>	<hr/>
Totaal langlopende schulden	0	2.737.900
Kortlopende schulden		
Schulden aan bankiers	2.763.100	50.400
Crediteuren	6.399	17.698
Belastingen	33.522	19.519
Overige schulden en overlopende passiva	68.237	44.679
	<hr/>	<hr/>
Totaal kortlopende schulden	2.871.258	132.296
	<hr/>	<hr/>
Totaal passiva	4.283.553	4.775.201
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

WINST-EN-VERLIESREKENING

bedragen in euro's, geen accountantscontrole toegepast

	<u>Eerste halfjaar 2019</u>	<u>Eerste halfjaar 2018</u>
Bedrijfsopbrengsten		
Opbrengsten uit beleggingen		
Huuropbrengsten	262.976	198.230
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen		
Mutatie niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	—470.000	0
	<hr/>	<hr/>
Totaal bedrijfsopbrengsten	—207.024	198.230
Bedrijfslasten		
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	—18.040	—8.005
Beheerkosten en rentelasten	—74.696	—54.096
	<hr/>	<hr/>
Totaal bedrijfslasten	—92.736	—62.101
Resultaat	—299.760	136.129
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

KASSTROOMOVERZICHT

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

	<u>Eerste halfjaar 2019</u>	<u>Eerste halfjaar 2018</u>
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten		
Resultaat	—299.760	136.129
Mutatie niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	470.000	0
Mutatie vorderingen	—47.504	—8.645
Mutatie kortlopende schulden	26.262	24.377
	<hr/>	<hr/>
	148.998	151.861
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Contante uitkeringen	—192.950	0
Aflossing hypothecaire schulden	—25.200	—25.200
	<hr/>	<hr/>
	—218.150	—25.200
Mutatie geldmiddelen	—69.152	126.661
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
Geldmiddelen begin verslagperiode	354.198	392.015
Mutatie geldmiddelen	—69.152	126.661
	<hr/>	<hr/>
Geldmiddelen einde verslagperiode	285.046	518.676
	<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.

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 aanbieding 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	466.144	-1.105.228	194.089	1.905.005
Resultaatbestemming voorafgaande verslagperiode	0	194.089	0	-194.089	0
Uitkeringen verslagperiode	0	0	-192.950	0	-192.950
Resultaat verslagperiode	0	0	0	-299.760	-299.760
Stand einde verslagperiode	2.350.000	660.233	-1.298.178	-299.760	1.412.295

Langlopende schulden

Schulden aan bankiers

Door RNHB B.V. is een financieringsarrangement verstrekt samengesteld uit twee hypothecaire geldleningen:

- Een geldlening met een initiële hoofdsom van € 2.000.000, op balansdatum pro resto € 1.882.800, een looptijd van de lening tot 1 maart 2020, een jaarlijkse aflossingsverplichting van € 25.200 en een renteafspraak met eveneens een looptijd tot 1 maart 2020 ter hoogte van 4,40% per jaar.
- Een geldlening met een initiële hoofdsom van € 1.100.000, op balansdatum pro resto € 880.300, een looptijd van de lening tot 1 maart 2020, een jaarlijkse aflossingsverplichting van € 25.200 en een renteafspraak met eveneens een looptijd tot 1 maart 2020 ter hoogte van 4,40% per jaar.

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:

	Eerste halfjaar 2019	Geheel 2018
Stand hypothecaire geldleningen begin verslagperiode	2.788.300	2.838.700
Af: aflossingen	-25.200	-50.400
Stand hypothecaire geldleningen einde verslagperiode	2.763.100	2.788.300
Kortlopend deel van de hypothecaire geldleningen	-2.725.300	0
Aflossingsverplichting hypothecaire geldleningen	-37.800	-50.400
Langlopend deel van de hypothecaire geldleningen	0	2.737.900

RNHB heeft medio juli 2019 aangegeven onder straffe voorwaarden bereid te zijn de looptijd van de leningen vervoegd te verlengen tot 1 januari 2022. De rente wordt in dat voorstel verder verhoogd naar 4,70%, de vaste aflossing wordt verhoogd naar € 83.400 per jaar (betaalbaar in maandtermijnen), er wordt een convenant ingevoerd houdende dat de maximale loan-to-value-ratio (LTV) van de portefeuille 65,0% bedraagt (de LTV is de

verhouding tussen omvang van de schuld en waarde van het onderpand) en er dient een buffer in het fonds aanwezig te zijn van ten minste € 275.000. De Beherend Vennoot is niet gecharmeerd van het voorstel, beraadt zich en zal met RNHB in onderhandeling treden. Bedacht moet echter worden, dat niet veel alternatieven beschikbaar zullen zijn, helemaal niet gezien de huidige situatie van (naderende) leegstand.

Kortlopende schulden

De post schulden aan bankiers kan als volgt worden onderverdeeld:

	30-06 2019	31-12 2018
Kortlopend deel van de hypothecaire geldleningen	2.725.300	0
Aflossingsverplichting hypothecaire geldleningen	37.800	50.400
	<u>2.763.100</u>	<u>50.400</u>

Beheerkosten en rentelasten

De beheerkosten en rentelasten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	Eerste halfjaar 2019	Eerste halfjaar 2018
Saldo rentelasten	-54.504	-36.453
Vergoeding Beheerder	-13.664	-12.583
Vergoeding Bewaarder	-1.000	-1.000
Overige bedrijfskosten	-5.528	-4.060
	<u>-74.696</u>	<u>-54.096</u>

Kengetallen per participatie

	30-06 2019	31-12-2018	30-06 2018
Aantal geplaatste participaties ultimo verslagperiode	94	94	94
Intrinsieke waarde per participatie (in euro) ultimo verslagperiode	15.024	20.266	22.471
	Eerste halfjaar 2019	Geheel 2018	Eerste halfjaar 2018
Resultaat per participatie (in euro)	-3.189	2.065	1.448
Operationeel resultaat per participatie (in euro)	1.811	2.703	1.448
Uitkering per participatie (in euro)	2.050	2.800	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