

# Renpart Retail XI C.V.

Jaarverslag 2019



**Renpart** Retail XI C.V.

*Het vermogen om te renderen*



# **Renpart** Retail XI C.V.

Jaarverslag 2019

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

Handelsregisternummer 53366549

[renpart.nl/rrxi](http://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 2019 elf vastgoedfondsen met gezamenlijk 58 panden in eigendom met een totale waarde van ongeveer € 280 miljoen. De panden omvatten in totaal 47.887 m<sup>2</sup> kantoorruimte, 18.427 m<sup>2</sup> bedrijfsruimte, 95.160 m<sup>2</sup> winkelruimte en 6.985 m<sup>2</sup> woonruimte; er waren 336 huurders. De vastgoedfondsen hadden eind 2019 een totaal aan activa van ongeveer € 292 miljoen. Het totaal eigen vermogen van de fondsen beliep ongeveer € 129 miljoen en werd verstrekt door 1.319 beleggers.

Renpart Retail XI C.V. werd medio 2011 geïnitieerd voor onbepaalde tijd. In overeenstemming met haar doelstelling heeft de Vennootschap in september 2011 een viertal winkels te Papendrecht aangekocht. De boekwaarde van het object bedroeg per 31 december 2019 € 4,0 miljoen. Het fonds had eind 2019 een totaal aan activa van € 4,3 miljoen. Het eigen vermogen van de Vennootschap beliep € 1,5 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 over 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 daarom niet belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting. Belastingheffing over de resultaten van de commanditaire vennootschap vindt niet plaats bij de commanditaire vennootschap als zodanig, maar bij de Commanditaire Vennoten naar rato van het aantal door ieder van hen gehouden participaties.

De Vennootschap is een beleggingsinstelling in de zin van artikel 1:1 van de Wet op het financieel toezicht (Wft). De Beheerder, Renpart Vastgoed Management B.V., beschikt over een doorlopende vergunning van de Autoriteit Financiële Markten om op te treden als beheerder van beleggingsinstellingen. Voor Renpart Retail XI C.V. is gebruikgemaakt van de uitzondering die volgt uit artikel 61 lid 3 van de AIFMD ('grandfathering'). De Vennootschap staat daarmee niet onder toezicht van de Autoriteit Financiële Markten en De Nederlandsche Bank.

# INHOUDSOPGAVE

---

Inhoudsopgave .....	3
Kerncijfers.....	4
Verslag van de Beherend Vennoot .....	5
<b>Jaarrekening 2019</b>	
Balans .....	16
Winst-en-verliesrekening.....	18
Kasstroomoverzicht .....	19
Toelichting algemeen .....	20
Toelichting op de balans .....	23
Toelichting op de winst-en-verliesrekening .....	27
<b>Overige gegevens</b>	
Regeling inzake de bestemming van het resultaat .....	32
Voorstel tot bestemming van het resultaat .....	32
Bestemming van het resultaat over de voorafgaande verslagperiode .....	33
Controleverklaring van de onafhankelijke accountant.....	33
Verslag van de Bewaarder .....	37

## KERNCIJFERS

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

	2019	2018	2017	2016	2015
<b>Balans</b>					
Beleggingen	3.990	4.420	4.480	3.850	4.131
Vorderingen	9	1	1	0	2
Overige activa	312	354	392	184	184
<b>Totaal activa</b>	<b>4.311</b>	<b>4.775</b>	<b>4.873</b>	<b>4.034</b>	<b>4.317</b>
Eigen vermogen	1.495	1.905	1.976	1.085	1.297
Langlopende schulden	0	2.738	0	2.839	943
Kortlopende schulden	2.816	132	2.897	110	2.077
<b>Totaal passiva</b>	<b>4.311</b>	<b>4.775</b>	<b>4.873</b>	<b>4.034</b>	<b>4.317</b>
<b>Winst-en-verliesrekening</b>					
Opbrengsten uit beleggingen	402	398	390	377	384
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	—430	—60	630	—281	—269
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	—39	—30	—21	—16	—23
Beheerkosten en rentelasten	—150	—114	—108	—134	—149
Amortisatie immateriële activa	0	0	0	—32	—43
<b>Resultaat</b>	<b>—217</b>	<b>194</b>	<b>891</b>	<b>—86</b>	<b>—100</b>
Operationeel resultaat	213	254	261	227	212
Uitgekeerd	193	265	0	126	175
<b>Overige gegevens</b>					
Aantal uitgegeven participaties ultimo verslagperiode	94	94	94	94	94
Intrinsieke waarde per participatie (in euro's) ultimo verslagperiode	15.908	20.266	21.023	11.544	13.792
Resultaat per participatie (in euro's)	—2.306	2.065	9.478	—912	—1.066
Operationeel resultaat per participatie (in euro's)	2.269	2.703	2.776	2.420	2.253
Uitkering per participatie (in euro's) gemiddeld	2.053	2.821	0	1.336	1.861
Aflossing per participatie (in euro's)	536	536	536	845	268

# VERSLAG VAN DE BEHEREND VENNOOT

---

## Geachte Vennoot,

Hierbij bieden wij u het verslag aan over het boekjaar 2019.

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 leegstand werd de belegging per balansdatum afgewaardeerd. De uitbraak van het coronavirus in maart 2020 en de overheidsmaatregelen die daarop volgden, hebben voor de huurders ingrijpende gevolgen voor de bedrijfsvoering gehad.

In januari 2019 werd van hypothecaire financier 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 2019 aangegeven onder straffe voorwaarden bereid te zijn de looptijd van de leningen vervoegd te verlengen tot 1 augustus 2022. De Beherend Vennoot vond de gestelde voorwaarden onredelijk en besloot het voorstel af te wijzen.

Het operationele resultaat van de Vennootschap over de verslagperiode is uitgekomen op ongeveer € 213.000 en is daarmee – ondanks de lager dan verwachte huuropbrengsten – ruim zeven procent 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.

Met het oog op zowel het einde van de looptijd van de financiering per 1 maart 2020 als een mogelijke afwikkeling van de portefeuille gedurende 2020, zijn de gesprekken met RNHB eind 2019 hervat. Medio juli 2020 werd van RNHB een verlengingsvoorstel ontvangen voor de financiering die tegen 1 maart 2020 expireerde. Het voorstel zag op een looptijd van 24 maanden tegen een rente van 4,5% per jaar en een periodieke aflossing van 2,8% op jaarbasis. Het voorstel kende de introductie van diverse convenanten en beperkende bepalingen en ging uit van een extra aflossing van € 300.000. Na afronding van de verhuur, of gedeeltelijk gelijktijdig als de verhuur te lang duurt, zal de Beherend Vennoot met de beleggers en met financier RNHB spreken over de vorm en omvang van hun aller aandeel in de financiering van de Vennootschap.

## Marktontwikkelingen

*(Bronnen: CPB | Raming maart 2020, WEF | Global Risks Report, ABN AMRO Bank | Hypotheekrenteverwachting)*

Mondiaal: risico's blijven groot

De grootste risico's op lange termijn zijn allemaal ernstige bedreigingen voor het klimaat. Economische confrontaties en politieke polarisatie worden gezien als aanzienlijke risico's op de korte termijn. Geopolitieke onrust en de terugtrekking uit multilaterale verdragen ondermijnen het vermogen om gemeenschappelijke, gevaarlijke wereldwijde risico's te adresseren. Als niet snel werk wordt gemaakt van het herstellen van de maatschappelijke verdeling en het stimuleren van duurzame economische groei, kunnen regeringen bedreigingen zoals klimaat- en biodiversiteitscrises niet systematisch aanpakken.

Het is duidelijk dat het coronavirus nu al een negatief effect heeft op de economie. De snelle verspreiding van het virus leidt tot een wereldwijde recessie die de wereldhandel ingrijpend beïnvloedt.

De mondiale economie zwakt af door de toegenomen onzekerheid, onder meer als gevolg van het Amerikaanse handelsbeleid en de wisselende

signalen over dat beleid. Positief is dat er een handelsakkoord is tussen de VS en China dat de handelsrelatie terug laat keren naar de situatie van voor de zomer 2019; het akkoord creëert een adempauze voor verdere onderhandelingen. Na een sterke verzwakking vorig jaar door anticipatie op de almaar verschoven Brexit-deadline, trekt de wereldhandel in 2020 iets aan.

#### Rente: mogelijk daling korte én lange rente

De inflatie is met 1,3% laag en ruim onder het 2%-streefniveau van de Europese Centrale Bank (ECB). Aangezien de verwachtingen ten aanzien van de toekomstige inflatie onder druk staan, bestaat het gevaar dat de lage inflatie een permanent karakter krijgt. Tegen deze achtergrond zit er voor de ECB weinig anders op dan het monetair beleid verder te verruimen. Verwacht wordt dat de ECB in het voorjaar van 2020 overgaat tot een verlaging van de depositorente met tien basispunten. Dit betekent dat banken vanaf maart 0,6% rente zullen moeten betalen wanneer zij geld stallen bij de ECB. Ook in de Verenigde Staten staat de centrale bank klaar om het rentetarief te verlagen. Het vooruitzicht van renteverlagingen vergroot de kans dat de rente op hypotheekleningen met een korte rentevastlooptijd licht zal dalen.

De economische groei in de eurozone staat onder druk doordat de uitvoer minder hard stijgt vanwege het handelsconflict tussen de Verenigde Staten en China en de pogingen van China om de nationale schuldenlast te verminderen. Het remmende effect daarvan op de mondiale bbp-groei is nog niet achter de rug. Hier komt bij dat de internationale politieke situatie onzeker is. Er zijn wereldwijd protesten en het is onrustig in het Midden-Oosten. Dit maakt bedrijven en gezinnen voorzichtig met investeren en consumeren. Onder invloed van de zwakke economische groei is de lange rente sterk gedaald. De rente op Nederlandse overheidsleningen met een looptijd van tien jaar staat op -0,1%. De lange rente zal verder dalen wanneer de ECB besluit de economie te stimuleren door maandelijks meer obligaties aan te kopen. Een verdere rentedaling zal hypotheekverstrekkers in staat stellen zich goedkoop te financieren. Dit voordeel zullen zij onder druk van de concurrentie aan klanten doorgeven via een lagere rente op hypotheekleningen met een lange rentevastlooptijd.

#### Nederland: de impact van het coronavirus op de economie is groot, een recessie is onvermijdelijk

Ten tijde van het schrijven van dit verslag bevindt Nederland zich midden in een crisis die wordt veroorzaakt door een mondiale uitbraak van het coronavirus. Allereerst hebben regeringen ingrijpende maatregelen genomen ter bescherming van hun burgers en hun economieën. De grootste onzekerheden die met de uitbraak samenhangen, zijn het verloop van de coronapandemie, de doorwerking van de contactbeperkingen op de economie en de effectiviteit van het beleid in binnen- en buitenland. De overheidsfinanciën verslechteren in ieder geval fors maar de oplopende staatsschuld blijft te dragen. Afhankelijk van de gekozen aannames, zal het BBP in 2020 krimpen met 1,2% tot 7,7%. In het lichtste scenario zet het herstel in het derde kwartaal van 2020 in, in het zwaarste blijft herstel uit tot ver in 2021.

Er spelen naast het coronavirus ook andere risico's. De handelspolitiek van de VS blijft onvoorspelbaar. Verder is een onordelijke Brexit afgewend, maar is er nieuwe onzekerheid of de handelsrelatie tussen de EU en het Verenigd Koninkrijk tijdig vorm krijgt.

## 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 m<sup>2</sup> winkelopervlakte, verdeeld over twee niveaus en een ondergrondse parkeergarage met meer dan 450 parkeerplaatsen. De vier winkels die de Vennootschap in portefeuille heeft, liggen aan de Markt en de P.C. Hoofllaan. Twee winkels met een totale oppervlakte van ongeveer 2.365 m<sup>2</sup> zijn verhuurd aan Action en Bristol. De winkelunit van het gefaillieerde Vidrea Retail B.V. (647 m<sup>2</sup>) werd tot eind september verhuurd aan de curator en is daarna beschikbaar gekomen. De winkelunit die werd verhuurd aan Hairpower Filialen B.V (92 m<sup>2</sup>) is in de



eerste jaarhelft leeggekomen maar werd na verhuuractiviteiten opnieuw verhuurd. De totale voor verhuur beschikbare oppervlakte bedroeg op balansdatum ongeveer 647 m<sup>2</sup>.

De gewogen gemiddelde resterende looptijd van de huurcontracten beliep op balansdatum 1,8 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 afkoopsum 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 hebben inmiddels geleid tot een nieuwe huurovereenkomst. Met ingang van 1 januari 2020 is de unit verhuurd aan BurgerInn. De winkelunit werd in cascostaat verhuurd tegen marktconforme condities. Bij het uitbreken van de coronacrisis werden aanvullende afspraken gemaakt voor de huurbetalingen van de maanden april, mei en juni 2020. Huurder heeft de voorgaande maanden de winkelunit fors verbouwd en tevens geïnvesteerd in een marketingcampagne ten behoeve van zijn naamsbekendheid. De opening stond gepland op de dag van de van overheidswege opgelegde sluiting voor de horeca. Huurder heeft drie maanden huurvrij gekregen in ruil voor een verlenging van de huurovereenkomst met drie maanden.

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 had geen onmiddellijke werking maar leidde ertoe dat een opzegtermijn van drie maanden ging lopen. Tijdens deze opzegtermijn was Vidrea Retail nog huurder. Als tegenprestatie voor het huurgenot werden de huursommen van na datum surseance als boedelschuld bij de curatoren ingediend. De kwalificatie "boedelschuld" betekent dat deze vordering hoger waren gerangschikt dan de preferente en concurrente vorderingen. Helaas betekende het niet dat de curatoren de huursommen binnen de normale betalingstermijn konden voldoen. Zij zullen de vorderingen voldoen als en zodra er voldoende geld beschikbaar is om alle boedelschulden te voldoen. De huurovereenkomst is eind september 2019 geëindigd. Naast de leegstandskosten en de gemiste huurinkomsten na beëindiging van de huurovereenkomst was, na verrekening met de opbrengst van de huurgarantie, sprake van een post niet-inbare huren van ongeveer € 24.000.

De verhuuractiviteiten voor deze unit zijn in 2019 opgestart waarbij de Vennootschap een voorkeur heeft voor een horeca invulling. In dat licht is gesproken met de eigenaar van de naastgelegen horecazaak die meerdere horecazaken exploiteert. Na verschillende bezichtigingen en een uitgebracht huurvoorstel heeft deze kandidaat serieuze interesse getoond onder voorbehoud van de mogelijkheid voor het creëren van een terras. Hiervoor zal een aanpassing van de huidige indeling van de markt noodzakelijk zijn. De Vennootschap heeft hiervoor een verzoek ingediend bij de gemeente dat positief is ontvangen. Echter geeft de gemeente aan dat de kosten die gemoeid gaan met deze aanpassing niet door de gemeente zullen worden bekostigd. Met de gemeente werd afgesproken dat de Vennootschap opdracht zal verstrekken aan een architect om de gewenste aanpassingen te concretiseren. De beoogde exploitant heeft het verzoek gedaan om de unit te verwerven in plaats van te huren. Bij definitieve goedkeuring vanuit de gemeente zou de Vennootschap dit verzoek serieus overwegen. De coronacrisis heeft een streep gehaald door deze gesprekken.

De huurovereenkomst met Bristol had op balansdatum een resterende looptijd van anderhalf jaar (expiratedatum 30 juni 2021). In 2018 werd bekend gemaakt dat Bristol de komende jaren ongeveer 20 van de 270 vestigingen in Nederland en België gaat sluiten. In 2019 is hierover geen nieuws naar buiten gekomen maar na de corona-uitbraak ontving de Vennootschap in april 2020 wel een huuropzegging. Onderhandelingsinzet voor Bristol was een extreme huurverlaging en een jaarlijkse huurverlengingsperiode. Voor beide verzoeken geldt dat de Vennootschap daarmee niet kan instemmen. Het tegenvoorstel van de Vennootschap was een middellange huurverlenging tegen een aangepaste huurprijs en het kwijtschelden van een deel van de huurachterstand. De onderhandelingen daarover hebben tot op heden niet tot overeenstemming geleid.

Bristol heeft ten tijde van de coronacrisis naar eigen inzicht de huurbetalingen gestaakt. Een deel van de huurachterstand is reeds ingelopen maar al met al blijft een deel onbetaald. Huurder heeft aan de Vennootschap verzocht deze huurachterstand kwijt te schelden. De Vennootschap heeft aangegeven dat enkel te overwegen bij acceptatie van het verlengingsvoorstel. De komende periode zal blijken of Bristol daadwerkelijk voornemens is het gehuurde te verlaten en zal de Vennootschap alternatieve aanwending overwegen.

Met Action heeft de Vennootschap na afloop van de verslagperiode onderhandeld over aangepaste huurcondities. Hoewel Action – ingegeven door de coronacrisis – hoog inzette met een kortlopende huurverlenging en een scherp aangepaste huurprijs, heeft de Vennootschap dat verzoek afgewezen. Tegenvoorstel vanuit de Vennootschap was een langjarige huurverlenging tegen een aangepaste huurprijs. Onderhandelingen over deze huurverlenging hebben niet geleid tot overeenstemming. Ook heeft Action haar huurovereenkomst niet opgezegd. Daarmee is voor de Vennootschap een nieuwe huurtermijn tegen gelijke condities ingegaan. In de komende periode zal blijken of Action dat ook zo ziet. Action heeft gedurende de coronacrisis tijdig aan haar huurverplichtingen voldaan. De resterende looptijd van de huurovereenkomst is zes en half jaar (expiratedatum 30 juni 2026).

## Waardering van de portefeuille

De portefeuille werd per peildatum 31 december 2019 gewaardeerd tegen intern geschatte marktwaarde op basis van kosten koper. De waardering van de onroerende zaken werd mede gebaseerd op een hertaxatie die in augustus 2018 werd uitgevoerd door Cushman & Wakefield.

Over de verslagperiode werd de portefeuille afgewaardeerd met € 430.000 oftewel ongeveer 9,7% ten opzichte van de boekwaarde ultimo 2018. Na herwaardering werd de portefeuille gewaardeerd op ongeveer 10,0 maal de theoretische brutohuurwaarde (ultimo 2018: 11,1). De afwaardering werd voornamelijk veroorzaakt door het faillissement van Miller & Monroe.

Na balansdatum werd de marktwaarde van het bezit van de Vennootschap tegen waardepeildatum 2 maart 2020 getaxeerd door deskundigen van Cushman & Wakefield op € 4.050.000 kosten koper. Voor alle duidelijkheid en ter voorkoming van misverstanden: in deze taxatie werden de gevolgen van de uitbraak van het coronavirus niet meegenomen.

In het halfjaarverslag per 30 juni 2020 werd de marktwaarde van de portefeuille na verwerking van de gevolgen van de uitbraak van het coronavirus door de Beherend Vennoot ingeschat op € 3.600.000 kosten koper.

## 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. te Utrecht. De pro resto hoofdsom beliep op balansdatum € 2.737.900. De oorspronkelijke

hoofdsom bedroeg € 3.100.000, wat betekent dat inmiddels € 362.100 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. De rentelasten over de verslagperiode bedroegen ongeveer € 115.000 en waren daarmee aanzienlijk hoger dan de ongeveer € 78.000 over dezelfde periode vorig jaar, wat wordt verklaard uit de hogere tarieven die door RNHB in rekening werden gebracht.

Met RNHB zijn geen convenanten overeengekomen.

RNHB heeft medio juli 2019 aangegeven onder straffe voorwaarden bereid te zijn de looptijd van de leningen vervroegd te verlengen tot 1 augustus 2022. De Beherend Vennoot vond de gestelde voorwaarden onredelijk en besloot het voorstel af te wijzen.

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

	<b>Hoofdsom 31-12-2019</b>	<b>Jaarlijkse aflossing</b>	<b>Expiratie- datum lening</b>	<b>Expiratie- datum rente</b>	<b>Rentebasis</b>	<b>Rente</b>
Lening vaste rente	1.870.200	25.200	01-03-2020	01-03-2020	vast	4,40%
Lening vaste rente	867.700	25.200	01-03-2020	01-03-2020	vast	4,40%
<b>Totaal</b>	<b>2.737.900</b>	<b>50.400</b>				<b>4,40%</b>

Met het oog op zowel het einde van de looptijd van de financiering per 1 maart 2020 als een mogelijke afwikkeling van de portefeuille gedurende 2020, zijn de gesprekken met RNHB eind 2019 hervat. Medio juli 2020 werd van RNHB een verlengingsvoorstel ontvangen voor de financiering die tegen 1 maart 2020 expireerde. Het voorstel zag op een looptijd van 24 maanden tegen een rente van 4,5% per jaar en een periodieke aflossing van 2,8% op jaarbasis. Het voorstel kende de introductie van diverse convenanten en beperkende bepalingen en ging uit van een extra aflossing van € 300.000. Na afronding van de verhuur, of gedeeltelijk gelijktijdig als de verhuur te lang duurt, zal de Beherend Vennoot met de beleggers en met financier RNHB spreken over de vorm en omvang van hun aller aandeel in de financiering van de Vennootschap.

## Winst-en-verliesrekening

Op basis van de rendementsprognose mocht over de verslagperiode een resultaat van ongeveer € 316.000 worden verwacht. Het resultaat van de Vennootschap is uitgekomen op ongeveer € 217.000 negatief. Een negatief verschil van ongeveer € 533.000 dat als volgt kan worden geanalyseerd:

(bedragen in € 1.000)

	<u>Prognose</u>	<u>Realisatie</u>	<u>Vershil</u>
<b>Direct rendement</b>			
Opbrengsten uit beleggingen	421	402	—19
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	—42	—39	3
Beheervergoeding	—29	—23	6
Overige kosten	—10	—12	—2
Rentelasten	<u>—140</u>	<u>—115</u>	<u>25</u>
<b>Operationeel resultaat</b>	<b>200</b>	<b>213</b>	<b>13</b>
<b>Indirect rendement</b>			
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	<u>116</u>	<u>—430</u>	<u>—546</u>
<b>Resultaat</b>	<b><u>316</u></b>	<b><u>—217</u></b>	<b><u>—533</u></b>

#### 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 en door het faillissement van Miller & Monroe. 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 worden beïnvloed door de bijdragen voor de BIZ. In de prognose is hiermee geen rekening gehouden. Per saldo ontwikkelen de totale operationele kosten zich volgens 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 echter sprake van een forse waardedaling.

#### 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 2019 wordt berekend op € 15.908 (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 risicomanagement is een beheerste bedrijfsuitoefening en het voorkomen van schade door onbeheerste risico's.

De uitbraak van het coronavirus begin 2020 kwalificeert in risicotermen als een "black swan": een risico met een hoge impact en een kleine kans, dat we niet zien aankomen maar dat de wereld verandert. Tijdens het opstellen van dit verslag is de wereld in de ban van vervoluitbraken van het virus. De komende jaren zullen de blijvende gevolgen hiervan duidelijk worden.

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](http://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 nimmer vertoonde krimpcijfers zien en het aantal en de omvang van risicofactoren is belangrijk toegenomen. Het gaat daarbij onder andere om handelsconflicten tussen de VS en China, de gevolgen van de 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. Het is duidelijk dat het coronavirus nu al een groot negatief effect heeft op de economie. De snelle verspreiding van het virus leidt tot een wereldwijde recessie die de wereldhandel ingrijpend beïnvloedt. 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 waarderings 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. Als 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 ook 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 markthuurgprijs vaststelt en de rechter uiteindelijk de huurprijs bepaalt. Dit kan dus leiden tot omzetverlaging voor de Vennootschap.

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

#### Financieringsrisico's

De objecten in de portefeuille van de Vennootschap zijn voor een aanzienlijk deel gefinancierd met vreemd vermogen. Als de looptijd van de geldleningen eindigt zonder dat (i) de financier een verlengingsvoorstel doet en/of (ii) vervangend eigen of vreemd vermogen kan worden aangetrokken, heeft dit tot gevolg dat het onderpand in beginsel zal moeten worden verkocht om de geldlening te kunnen aflossen. Het gedwongen karakter van de verkoop zal bijdragen aan een lage verkoopprijs. Het verlies dat hiermee wordt geleden komt in eerste aanleg voor rekening van de beleggers.

De kans dat geen verlengingsvoorstel wordt ontvangen en/of vervangend eigen of vreemd vermogen kan worden aangetrokken wordt door de Beherend Vennoot als zeer hoog ingeschat.

Wanneer sprake is van waardedaling van het vastgoed komt deze waardedaling geheel ten laste van het ingebrachte commanditaire 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 commanditaire kapitaal groter zijn dan de procentuele waardedaling van het vastgoed. Overigens heeft een eventuele waardeinstijging 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 hoog ingeschat.

#### 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 locatie. Het concentratierisico is daarom 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 bruigoed juist veel zwaarder.

De Vennootschap belegt slechts in retailvastgoed. Niet alle huurders zullen in staat zijn hun verkoopkanalen aan te passen. Het internetrisico is daarom 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 € 216.733 negatief ten laste te brengen van de overige reserves;
- aan de Commanditaire Vennoten een totaalbedrag ter grootte van € 192.700 uit te keren onder verrekening met de al uitgekeerde voorlopige uitkeringen (€ 192.700), zodat per saldo geen aanvullende uitkering zal worden gedaan;
- aan de Beherend Vennoot een totaalbedrag ter grootte van € 250 uit te keren onder verrekening met de al uitgekeerde voorlopige uitkeringen (€ 250), zodat per saldo geen aanvullende uitkering zal worden gedaan.

## Vooruitzichten

De komende jaren zullen de blijvende gevolgen van de corona-uitbraak duidelijk worden. Tijdens het opstellen van dit verslag is de wereld in de ban van vervolgitbraken van het virus. Op de kortere termijn zal dan ook sprake blijven van grote onzekerheden waardoor consumenten de hand op de knip houden, wat de omzetten van winkeliers in de regel niet ten goede komt.

Bovendien zullen winkeliers onder deze omstandigheden niet snel genegen zijn grote investeringsbeslissingen te nemen en nieuwe winkels te openen.

Helaas zijn door corona, de verslechterde marktomstandigheden, de opzegging van Bristol, de bestaande leegstand en de noodzakelijke verlenging van de leningen de vooruitzichten voor de Vennootschap niet florissant. De Vennoten staan voor moeilijke keuzes die directe gevolgen zullen hebben voor de continuïteit en de toekomst van de Vennootschap.

De Beherend Vennoot zal tijdens de eerstkomende Vergadering van Vennoten graag bespreken of de Commanditaire Vennoten van mening zijn dat afwikkeling van de Vennootschap aan de orde is.

Den Haag, 21 augustus 2020

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 2019**

# BALANS

vóór resultaatbestemming, bedragen in euro's

		<u>31 december 2019</u>	<u>31 december 2018</u>
<b>Activa</b>			
Beleggingen			
Onroerende zaken	1.	3.990.000	4.420.000
		<hr/>	<hr/>
<b>Totaal beleggingen</b>		<b>3.990.000</b>	<b>4.420.000</b>
Vorderingen			
Overige vorderingen en overlopende activa	2.	8.695	1.003
		<hr/>	<hr/>
<b>Totaal vorderingen</b>		<b>8.695</b>	<b>1.003</b>
Overige activa			
Vlottende activa			
Liquide middelen	3.	312.662	354.198
		<hr/>	<hr/>
<b>Totaal overige activa</b>		<b>312.662</b>	<b>354.198</b>
		<hr/>	<hr/>
<b>Totaal activa</b>		<b>4.311.357</b>	<b>4.775.201</b>
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

# BALANS

vóór resultaatbestemming, bedragen in euro's

		<u>31 december 2019</u>	<u>31 december 2018</u>
<b>Passiva</b>			
Eigen vermogen			
Commanditair kapitaal	4.	2.350.000	2.350.000
Overige reserves	5.	660.233	466.144
Cumulatieve uitkeringen	6.	-1.298.178	-1.105.228
Resultaat verslagperiode	7.	-216.733	194.089
		<hr/>	<hr/>
<b>Totaal eigen vermogen</b>		<b>1.495.322</b>	<b>1.905.005</b>
Langlopende schulden			
Schulden aan bankiers	8.	0	2.737.900
		<hr/>	<hr/>
<b>Totaal langlopende schulden</b>		<b>0</b>	<b>2.737.900</b>
Kortlopende schulden			
Schulden aan bankiers	9.	2.737.900	50.400
Crediteuren		4.994	17.698
Belastingen	10.	11.874	19.519
Overige schulden en overlopende passiva	11.	61.267	44.679
		<hr/>	<hr/>
<b>Totaal kortlopende schulden</b>		<b>2.816.035</b>	<b>132.296</b>
		<hr/>	<hr/>
<b>Totaal passiva</b>		<b>4.311.357</b>	<b>4.775.201</b>
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

## WINST-EN-VERLIESREKENING

bedragen in euro's

		<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Bedrijfsopbrengsten</b>			
Opbrengsten uit beleggingen			
Huuropbrengsten	12.	402.424	398.449
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen			
Mutatie niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen		-430.000	-60.000
		<u>                    </u>	<u>                    </u>
<b>Totaal bedrijfsopbrengsten</b>		<b>-27.576</b>	<b>338.449</b>
<b>Bedrijfslasten</b>			
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	13.	-39.261	-29.699
Beheerkosten en rentelasten	14.	-149.896	-114.661
		<u>                    </u>	<u>                    </u>
<b>Totaal bedrijfslasten</b>		<b>-189.157</b>	<b>-144.360</b>
		<u>                    </u>	<u>                    </u>
<b>Resultaat</b>		<b>-216.733</b>	<b>194.089</b>
		<u>                    </u>	<u>                    </u>

# KASSTROOMOVERZICHT

opgesteld volgens de indirecte methode, bedragen in euro's

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Kasstroom uit beleggingsactiviteiten</b>		
Resultaat	-216.733	194.089
Mutatie niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	430.000	60.000
Mutatie vorderingen	-7.692	42
Mutatie kortlopende schulden (exclusief hypothecaire schulden)	-3.761	23.652
	<u>201.814</u>	<u>277.783</u>
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>		
Contante uitkeringen	-192.950	-265.200
Aflossing hypothecaire schulden	-50.400	-50.400
	<u>-243.350</u>	<u>-315.600</u>
<b>Mutatie geldmiddelen</b>	<u><b>-41.536</b></u>	<u><b>-37.817</b></u>
Geldmiddelen begin verslagperiode	354.198	392.015
Mutatie geldmiddelen	-41.536	-37.817
<b>Geldmiddelen einde verslagperiode (banktegoeden)</b>	<u><b>312.662</b></u>	<u><b>354.198</b></u>

# 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 al 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 als 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.

## Continuïteit

De beleggingen van Renpart Retail XI C.V. waren op balansdatum voor een belangrijk deel gefinancierd met kortlopende hypothecaire schulden. De looptijd van deze schulden eindigde 1 maart 2020. Het ontbreken van afspraken over de hypothecaire schulden zou kunnen duiden op het bestaan van een onzekerheid van materieel belang op grond waarvan gerede twijfel zou kunnen bestaan over de continuïteitsveronderstelling van de Vennootschap.

Met het oog op zowel het einde van de looptijd van de financiering per 1 maart 2020 als een mogelijke afwikkeling van de portefeuille gedurende 2020, zijn de gesprekken met de financier eind 2019 hervat. Medio juli 2020 werd van RNHB een verlengingsvoorstel ontvangen voor de financiering die tegen 1 maart 2020 expireerde. De Vennootschap heeft de financier verzocht om aanpassingen in de voorwaarden, op welk verzoek de financier zich bezint en vooralsnog niet onwelwillend heeft gereageerd.

Ondanks het bestaan van een onzekerheid van materieel belang op grond waarvan gerede twijfel zou kunnen bestaan over de continuïteitsveronderstelling van de Vennootschap, hanteert de Vennootschap, gezien het voorafgaande, de continuïteitsveronderstelling bij het opstellen van de jaarrekening 2019.

## 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 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.

### 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

Als voor een onroerende zaak de taxatiewaarde hoger is dan de oorspronkelijke verkrijgingsprijs (koopprijs 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>2019</u>	<u>2018</u>
Stand begin verslagperiode	4.420.000	4.480.000
Herwaarderingen	<u>—430.000</u>	<u>—60.000</u>
<b>Stand einde verslagperiode</b>	<b><u>3.990.000</u></b>	<b><u>4.420.000</u></b>

De post kan als volgt worden gespecificeerd:

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
Kostprijs	5.150.000	5.150.000
Aankoopkosten	59.584	59.584
Afschrijving aankoopkosten	—59.584	—59.584
Cumulatieve herwaarderingen	<u>—1.160.000</u>	<u>—730.000</u>
	<b><u>3.990.000</u></b>	<b><u>4.420.000</u></b>

De portefeuille dient tot zekerheid voor opgenomen hypothecaire geldleningen.

In opdracht van de Vennootschap werd de marktwaarde van de beleggingen door taxateurs van Cushman & Wakefield laatstelijk getaxeerd per waardepeildatum 23 augustus 2018, op basis van de BAR/NAR- en/of DCF-methoden. De marktwaarde k.k. werd toen vastgesteld op € 4.420.000. Per peildatum 31 december 2019 werd de belegging gewaardeerd tegen de intern geschatte marktwaarde op basis van kosten koper. Deze waardebeoordeling vond plaats op basis van onderhandse verkoopwaarde ofwel verkoopwaarde in verhuurde staat. De interne taxaties zijn exclusief aan- en verkoopkosten (overdrachtsbelasting, notariskosten, makelaarscourtages). Bij de interne taxatie werd gebruikgemaakt van marktconforme rekententes (8,7% - 12,5%).

#### 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>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
Rekening-courant	211.569	203.115
Zakelijke spaarrekening	<u>101.093</u>	<u>151.083</u>
	<b><u>312.662</u></b>	<b><u>354.198</u></b>

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de Vennootschap.

## Passiva

### Eigen vermogen

#### 4. Commanditair kapitaal

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Stand begin verslagperiode	2.350.000	2.350.000
Mutaties	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Stand einde verslagperiode</b>	<b><u>2.350.000</u></b>	<b><u>2.350.000</u></b>

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

#### 5. Overige reserves

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Stand begin verslagperiode	466.144	-424.814
Resultaatbestemming voorafgaande verslagperiode	<u>194.089</u>	<u>890.958</u>
<b>Stand einde verslagperiode</b>	<b><u>660.233</u></b>	<b><u>466.144</u></b>

#### 6. Cumulatieve uitkeringen

Gedurende de verslagperiode zijn de volgende uitkeringen verricht:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Stand begin verslagperiode	-1.105.228	-840.028
Uitkeringen aan Commanditaire Vennoten	-192.700	-263.200
Uitkeringen aan Beherend Vennoot	<u>-250</u>	<u>-2.000</u>
<b>Stand einde verslagperiode</b>	<b><u>-1.298.178</u></b>	<b><u>-1.105.228</u></b>

De post cumulatieve uitkeringen is als volgt samengesteld:

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
Cumulatieve uitkeringen aan Commanditaire Vennoten	-1.290.845	-1.098.145
Cumulatieve uitkeringen aan Beherend Vennoot	<u>-7.333</u>	<u>-7.083</u>
	<b><u>-1.298.178</u></b>	<b><u>-1.105.228</u></b>

#### 7. Resultaat verslagperiode

Over de verslagperiode heeft de Vennootschap een resultaat van € 216.733 negatief behaald.

De Beherend Vennoot stelt voor:

- het resultaat over de verslagperiode ter grootte van € 216.733 negatief ten laste te brengen van de overige reserves;
- aan de Commanditaire Vennoten een totaalbedrag ter grootte van € 192.700 uit te keren onder verrekening met de al uitgekeerde voorlopige uitkeringen (€ 192.700), zodat per saldo geen aanvullende uitkering werd gedaan;
- aan de Beherend Vennoot een totaalbedrag ter grootte van € 250 uit te keren onder verrekening met de al uitgekeerde voorlopige uitkeringen (€ 250) zodat per saldo geen aanvullende uitkering werd gedaan.

De Vergadering van Vennoten besloot op 14 maart 2019:

- het resultaat 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 al 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 al uitgekeerde voorlopige uitkeringen (€ 2.000), zodat per saldo geen aanvullende uitkering werd gedaan.

## Verloopstaat eigen vermogen

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

	<b>Commanditair kapitaal</b>	<b>Overige reserves</b>	<b>Cumulatieve uitkeringen</b>	<b>Resultaat verslag- periode</b>	<b>Totaal</b>
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	—216.733	—216.733
<b>Stand einde verslagperiode</b>	<b>2.350.000</b>	<b>660.233</b>	<b>—1.298.178</b>	<b>—216.733</b>	<b>1.495.322</b>

## 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 € 1.870.200, en
- een geldlening met een initiële hoofdsom van € 1.100.000, op balansdatum pro resto € 867.700.

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 werd verlengd tot en met 29 februari 2020. De aflossing op elk van de leningen bedroeg € 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.

Met RNHB zijn geen convenanten overeengekomen.

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:

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Stand hypothecaire geldleningen begin verslagperiode	2.788.300	2.838.700
Af: aflossingen	—50.400	—50.400
Stand hypothecaire geldleningen einde verslagperiode	2.737.900	2.788.300
Kortlopend deel van de hypothecaire geldleningen	—2.725.300	0
Aflossingsverplichting hypothecaire geldleningen	—12.600	—50.400
<b>Langlopend deel van de hypothecaire geldleningen</b>	<b>0</b>	<b>2.737.900</b>

RNHB heeft medio juli 2019 aangegeven onder straffe voorwaarden bereid te zijn de looptijd van de leningen vervoegd te verlengen tot 1 augustus 2022. De Beherend Vennoot vond de gestelde voorwaarden onredelijk en besloot het voorstel af te wijzen.

Met het oog op zowel het einde van de looptijd van de financiering per 1 maart 2020 als een mogelijke afwikkeling van de portefeuille gedurende 2020, zijn de gesprekken met RNHB eind 2019 hervat. Medio juli 2020 werd van RNHB een verlengingsvoorstel ontvangen voor de financiering die tegen 1 maart 2020 expireerde. Het voorstel zag op een looptijd van 24 maanden tegen een rente van 4,5% per jaar en een periodieke aflossing van 2,8% op jaarbasis. Het voorstel kende de introductie van diverse convenanten en beperkende bepalingen en ging uit van een extra aflossing van € 300.000. Na afronding van de verhuur, of gedeeltelijk gelijktijdig als de verhuur te lang duurt, zal de Beherend Vennoot met de beleggers en met financier RNHB spreken over de vorm en omvang van hun aller aandeel in de financiering van de Vennootschap.

## Kortlopende schulden

### 9. Schulden aan bankiers

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

Deze post kan als volgt worden onderverdeeld:

	<b><u>31-12-2019</u></b>	<b><u>31-12-2018</u></b>
Kortlopend deel van de hypothecaire geldleningen	2.725.300	0
Aflossingsverplichting hypothecaire geldleningen	<u>12.600</u>	<u>50.400</u>
	<b><u>2.737.900</u></b>	<b><u>50.400</u></b>

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:

	<b><u>31-12-2019</u></b>	<b><u>31-12-2018</u></b>
Ontvangen promotiebijdragen van huurders	22.674	11.959
Vooruitontvangen huren	14.794	18.119
Nog te betalen rentekosten	10.039	6.939
Waarborgsommen	7.660	0
Nog te ontvangen facturen	6.100	6.160
Servicekosten	<u>0</u>	<u>1.502</u>
	<b><u>61.267</u></b>	<b><u>44.679</u></b>

## Niet in de balans opgenomen verplichtingen

### Prestatievergoeding Beheerder

De Vennootschap heeft een prestatievergoedingsverplichting aan de Beheerder gelijk aan 12,5% van het bruto verkoopresultaat bij vervreemding van de tot het vermogen van de Vennootschap behorende (register)goederen, als en voor zover er sprake is van een positief brutoverkoopresultaat van bedoelde (register)goederen. De prestatievergoeding zal aan de Beheerder worden voldaan binnen vier weken na vervreemding van de (register)goederen. De omvang van deze verplichting wordt ultimo verslagperiode berekend op nihil (ultimo voorafgaande verslagperiode: nihil).

## 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>2019</u>		<u>2018</u>	
Theoretische huurwaarde	398.222		398.449	
Ontvangen afkoopsom huurcontract	67.579		0	
Af: huurkortingen	<u>0</u>		<u>0</u>	
<b>Theoretische brutohuuropbrengst</b>	<b>465.801</b>	<b>100,0%</b>	<b>398.449</b>	<b>100,0%</b>
Af: financiële leegstand	—39.707	—8,5%	0	0,0%
Af: voorziening oninbare huur	<u>—23.670</u>	<u>—5,1%</u>	<u>0</u>	<u>0,0%</u>
<b>Totaal huuropbrengsten</b>	<b><u>402.424</u></b>	<b><u>86,4%</u></b>	<b><u>398.449</u></b>	<b><u>100,0%</u></b>

De financiële bezettingsgraad over 2019 beliep 86,4% (2018: 100,0%). Zonder rekening te houden met het deel van de afkoopsom dat betrekking heeft op de periode na 2019, bedroeg de financiële bezettingsgraad 88,2%.

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 2019:

2020	294.000
2021	161.000
2022	24.000
2023	24.000
2024 e.v.	<u>24.000</u>
<b>Totaal</b>	<b><u>527.000</u></b>

### 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>2019</u>	<u>2018</u>
Bijdragen BIZ	—13.864	—13.864
Onroerendezaakbelastingen	—8.956	—8.583
Verzekeringen (opstal en aansprakelijkheid)	—5.717	—4.886
Incidenteel en planmatig onderhoud	—4.485	—157
Verhuurcourtagage	—3.535	0
Marketing/promotie	—3.233	0
Overige heffingen en belastingen	—2.876	—2.911
Overige	<u>3.405</u>	<u>702</u>
	<b><u>—39.261</u></b>	<b><u>—29.699</u></b>

#### 14. Beheerkosten en rentelasten

De beheerkosten en rentelasten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Saldo rentelasten	—115.042	—79.071
Vergoeding Beheerder	—23.225	—25.380
Vergoeding Bewaarder	—2.000	—2.000
Overige bedrijfskosten	<u>—9.629</u>	<u>—8.210</u>
	<b><u>—149.896</u></b>	<b><u>—114.661</u></b>

### Saldo rentelasten

Het saldo rentelasten kan als volgt worden gespecificeerd:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Rente hypothecaire geldleningen	-114.810	-78.346
Saldo overige financiële baten en lasten	<u>-232</u>	<u>-725</u>
	<u><b>-115.042</b></u>	<u><b>-79.071</b></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>2019</u>	<u>2018</u>
Kosten accountantscontrole	-5.700	-5.600
Bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering	-1.811	-1.810
Belastingadvieskosten	-400	-800
Advieskosten	<u>-1.718</u>	<u>0</u>
	<u><b>-9.629</b></u>	<u><b>-8.210</b></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.

## Gebeurtenissen na balansdatum

### Coronacrisis

Op balansdatum werd in China de eerste patiënt gediagnosticeerd die was besmet met het nieuwe coronavirus. In de periode die sindsdien volgde, groeide de virusuitbraak uit tot pandemische proporties, die wereldwijd regeringen noopte tot het nemen van extreme maatregelen ter bescherming van de gezondheid van hun burgers en hun economieën. De Nederlandse regering bleef hierbij niet achter en heeft maatregelen afgekondigd die zeer ingrijpend zijn voor de burgers en het bedrijfsleven. Tegelijkertijd werden twee ongekende pakketten met steunmaatregelen geïntroduceerd om de economische gevolgen zoveel mogelijk te compenseren maar de uitkomst en het effect van de maatregelen is op dit moment onzeker.

De huuropbrengsten zijn de belangrijkste inkomende kasstroom voor de Vennootschap. Tot op heden hebben zich twee huurders gemeld met verzoeken om uitstel van huurbetaling of huurverlaging. Deze verzoeken worden individueel beoordeeld en waar wenselijk wordt een betalingsregeling afgesproken. Mits de andere huurder aan zijn betalingsverplichtingen kan blijven voldoen, komt de financiële positie van de Vennootschap voorlopig niet in gevaar. De waardering van de belegging zal mogelijk gevolgen ondervinden.

De vooruitzichten voor de langere termijn zijn op dit moment onzeker en niet kwantificeerbaar, waarbij verwachte implicaties hoofdzakelijk zullen zien op de huuropbrengsten en de waardering van het vastgoed. De Beherend Vennoot houdt de situatie zorgvuldig in de gaten. De omstandigheden als gevolg van het coronavirus

veranderen in een hoog tempo en de impact ervan op de Vennootschap zal de komende tijd steeds duidelijker worden en mogelijk afwijken van de huidige verwachtingen. Aangezien deze situatie niet kon worden voorzien op balansdatum is de impact hiervan op de Vennootschap niet verwerkt in de jaarrekening 2019. Gegeven de hoge mate van onzekerheid over de ontwikkeling van de coronacrisis is het niet mogelijk een redelijke schatting te geven van de impact hiervan op de Vennootschap. Op basis van de huidige inschatting van de Beherend Vennoot wordt verwacht dat de Vennootschap haar operationele activiteiten ondanks de coronacrisis op eigen kracht kan voortzetten.

#### Financiering

Medio juli 2020 werd van RNHB B.V. een verlengingsvoorstel ontvangen voor de financiering die tegen 1 maart 2020 expireerde. De Vennootschap heeft de financier verzocht om aanpassingen in de voorwaarden, op welk verzoek de financier zich bezint en vooralsnog niet onwelwillend heeft gereageerd.

Den Haag, 21 augustus 2020

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 € 216.733 negatief ten laste te brengen van de overige reserves;
- aan de Commanditaire Vennoten een totaalbedrag ter grootte van € 192.700 uit te keren onder verrekening met de al uitgekeerde voorlopige uitkeringen (€ 192.700), zodat per saldo geen aanvullende uitkering zal worden gedaan;
- aan de Beherend Vennoot een totaalbedrag ter grootte van € 250 uit te keren onder verrekening met de al uitgekeerde voorlopige uitkeringen (€ 250), zodat per saldo geen aanvullende uitkering zal worden gedaan.

## **Bestemming van het resultaat over de voorafgaande verslagperiode**

---

De Vergadering van Vennoten besloot op 14 maart 2019:

- 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 al 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 al uitgekeerde voorlopige uitkeringen (€ 2.000), zodat per saldo geen aanvullende uitkering zal worden gedaan.

# Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

---

## Aan de Vennoten van Renpart Retail XI C.V.

### Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2019

#### Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2019 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 2019 en van het resultaat over 2019 in overeenstemming met de financiële grondslagen van Titel 9 Boek 2 BW.

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2019;
2. de winst-en-verliesrekening over 2019;
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.

#### Materiële onzekerheid over de continuïteit

Wij vestigen de aandacht op het onderdeel "continuïteit" in de toelichting op pagina 21 van de jaarrekening, waarin uiteengezet is dat de entiteit haar beleggingen op balansdatum voor een belangrijk deel gefinancierd heeft met kortlopende hypothecaire schulden. Deze condities duiden op het bestaan van een onzekerheid van materieel belang op grond waarvan gerede twijfel zou kunnen bestaan over de continuïteitsveronderstelling van de entiteit. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

#### Paragraaf ter benadrukking van de impact van het coronavirus

Het coronavirus heeft ook invloed op Renpart Retail XI C.V. In de toelichting op pagina 28 in de jaarrekening heeft de Beherend Vennoot de huidige impact en zijn plannen om met deze gebeurtenissen of omstandigheden om te gaan toegelicht. Ook geeft de Beherend Vennoot aan dat het op dit moment voor hem niet goed mogelijk is om in te schatten wat de invloed van het coronavirus is op de financiële prestaties en gezondheid van Renpart Retail XI C.V. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

### 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;
- alle informatie bevat die op grond van Titel 9 Boek 2 BW is vereist.

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 Titel 9 Boek 2 BW en 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 de financiële grondslagen van 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 Venoot en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan.
- Het vaststellen dat de door de Beherend Venoot gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede 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 Venoot 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.

Rotterdam, 21 augustus 2020

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

# VERSLAG VAN DE BEWAARDER

---

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

Renpart Retail XI Bewaar B.V. (hierna: de Bewaarder) houdt de juridische eigendom van het appartementsrecht omvattende 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 en ook een 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, 21 augustus 2020

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*