

Renpart Retail XI C.V.

Jaarverslag 2020



Renpart Retail XI C.V.

Het vermogen om te renderen

Renpart Retail XI C.V.

Jaarverslag 2020

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

Handelsregisternummer 53366549

[renpart.nl/rrxi](https://www.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 2020 elf vastgoedfondsen met gezamenlijk 41 panden in eigendom met een totale waarde van ongeveer € 247 miljoen. De panden omvatten in totaal 32.080 m² kantoorruimte, 1.774 m² bedrijfsruimte, 95.183 m² winkelruimte en 6.985 m² woonruimte; er waren 298 huurders. De vastgoedfondsen hadden eind 2020 een totaal aan activa van ongeveer € 261 miljoen. Het totaal eigen vermogen van de fondsen beliep ongeveer € 120 miljoen en werd verstrekt door 880 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 2020 € 3,7 miljoen. Het fonds had eind 2020 een totaal aan activa van € 4,0 miljoen. Het eigen vermogen van de Vennootschap beliep € 1,2 miljoen en kwam toe aan 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 6:1 lid 3 van de AIFMD ('grandfathering'). De Vennootschap staat daarmee niet onder toezicht van de Autoriteit Financiële Markten en De Nederlandsche Bank.

INHOUDSOPGAVE

Inhoudsopgave	3
Kerncijfers.....	4
Verslag van de Beherend Venoot.....	5
Jaarrekening 2020	
Balans	16
Winst-en-verliesrekening.....	18
Kasstroomoverzicht	19
Toelichting algemeen	20
Toelichting op de balans	24
Toelichting op de winst-en-verliesrekening	28
Overige gegevens	
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.....	34
Verslag van de Bewaarder	37

KERNCIJFERS

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

	2020	2019	2018	2017	2016
Balans					
Beleggingen	3.650	3.990	4.420	4.480	3.850
Vorderingen	25	9	1	1	0
Overige activa	323	312	354	392	184
Totaal activa	3.998	4.311	4.775	4.873	4.034
Eigen vermogen	1.247	1.495	1.905	1.976	1.085
Langlopende schulden	0	0	2.738	0	2.839
Kortlopende schulden	2.751	2.816	132	2.897	110
Totaal passiva	3.998	4.311	4.775	4.873	4.034
Winst-en-verliesrekening					
Opbrengsten uit beleggingen	297	402	398	390	377
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	—348	—430	—60	630	—281
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	—45	—39	—30	—21	—16
Beheerkosten en rentelasten	—153	—150	—114	—108	—134
Amortisatie immateriële activa	0	0	0	0	—32
Resultaat	—248	—217	194	891	—86
Operationeel resultaat	92	213	254	261	227
Uitgekeerd aan participanten	0	193	265	0	126
Afgelost op hypothecaire schulden	50	50	50	50	79
Overige gegevens					
Aantal uitgegeven participaties ultimo verslagperiode	94	94	94	94	94
Intrinsieke waarde per participatie (in euro's) ultimo verslagperiode	13.267	15.908	20.266	21.023	11.544
Resultaat per participatie (in euro's)	—2.641	—2.306	2.065	9.478	—912
Operationeel resultaat per participatie (in euro's)	976	2.269	2.703	2.776	2.420
Uitkering per participatie (in euro's) gemiddeld	0	2.053	2.821	0	1.336
Aflossing per participatie (in euro's)	536	536	536	536	845

VERSLAG VAN DE BEHEREND VENNOOT

Geachte Vennoot,

Hierbij bieden wij u het verslag aan over het boekjaar 2020.

Het jaar 2020 stond in het teken van de coronapandemie, die in Nederland uitbrak in maart en de Nederlandse regering noopte tot het nemen van in vreedstijd ongekende maatregelen waaronder het instellen van lockdowns en in 2021 zelfs een avondklok. Supermarkten, food-winkeliers en webshops realiseerden niettemin, of juist daardoor, aanzienlijke omzetstijgingen maar vooral de non-food retail en de horeca werden hard geraakt. Slechts met uitgebreide pakketten steunmaatregelen werd een golf aan faillissementen voorkomen. De tijd zal leren of de deconfitures werden uitgesteld of afgesteld.

De werkzaamheden hebben zich gedurende de verslagperiode geconcentreerd op het beheer van de portefeuille. Daarbij werd bijzondere aandacht besteed aan de ondernemers die door de corona-uitbraak in liquiditeitsproblemen kwamen of dreigden te komen. Bovendien werd gewerkt aan verhuur van de leegstand.

Begin juli 2020 kwamen enkele beleggers bijeen op een vergaderlocatie te Utrecht voor een informele vergadering van vennoten om te beraadslagen over de moeizame commerciële gang van zaken in de Vennootschap en de mogelijk ingrijpende financiële gevolgen hiervan.

Medio juli 2020 werd van RNHB B.V. 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. De Beherend Vennoot heeft dit voorstel niet aanvaard.

Medio december 2020 heeft RNHB een brief aan de Vennootschap gezonden waarin werd aangedrongen op het aanleveren van informatie om te bezien of een nieuw aanbod tot verlenging kan worden gedaan. De gevraagde informatie werd aangeleverd en na gesprekken met Lid1 en de gemeente Papendrecht in het voorjaar van 2021, waarover later in dit verslag meer, werd ook deze informatie aangeleverd. Medio mei meldde zich een nieuwe RNHB-contactpersoon die nog eens informatie opvroeg en toezegde na ontvangst van de jaarcijfers intern af te stemmen wat de mogelijkheden zijn met betrekking tot een verlenging van de financiering. Het is zeker niet ondenkbaar dat RNHB aan verlenging van de financiering alsnog voorwaarden zal verbinden over een extra aflossing. De Beherend Vennoot zal dan met de Commanditaire Vennoten in gesprek gaan over de vorm en omvang van hun aandeel in de financiering van de Vennootschap.

Marktontwikkelingen

(Bronnen: rapport Stand van Vastgoed | ABN AMRO Bank | februari 2021, website CBS)

Als gevolg van het coronavirus en de maatregelen om de pandemie in te dammen, kromp de Nederlandse economie in 2020 met 3,8 procent. Zowel de import als de export, de consumptie en de bedrijfsinvesteringen lieten krimp zien. De verwachting is dat de Nederlandse economie in 2021 zal herstellen nu de eerste mensen in Nederland worden gevaccineerd. ABN AMRO Bank verwacht een groei van 3 procent. Hierdoor komt het bbp-niveau aan het einde van 2021 weer op het pre-coronaniveau. De snelheid van het herstel is echter afhankelijk van de snelheid van vaccineren. Dit heeft namelijk effect op het moment van verlichten of opheffen van de restricties en het heropenen van de economie. Wel loopt de werkloosheid in 2021 op en herstellen de investeringen nog maar beperkt. Het verloop van de coronapandemie blijft zeer ongewis en daarmee is de onzekerheid over de economische vooruitzichten groot. Daarbij staat vast dat deze grote onduidelijkheid nadelig uitwerkt op consumptie en investeringen. Aan de

andere kant is het ook zo dat de economie na de eerste coronagolf een grote veerkracht heeft getoond.

In december 2020 heeft de ECB een nieuw pakket beleidsverruimende maatregelen genomen om de economie verder te ondersteunen om zo de negatieve effecten van het coronavirus te beperken. Ook is het pandemienoodaankoopprogramma vergroot en is de looptijd hiervan verlengd. Daarnaast worden de Europese banken verder gesteund. Dit ruime monetaire beleid zorgt ervoor dat de rentetarieven voor langere tijd laag zullen blijven.

De coronapandemie raakt het winkelvastgoed. Winkels zijn een deel van het afgelopen jaar dicht geweest en de angst voor het coronavirus heeft ervoor gezorgd dat consumenten veel meer online kopen. Desondanks heeft de detailhandel in 2020 5,9 procent meer omgezet dan in 2019, volgens het CBS. Dat is de op een na hoogste groei in deze eeuw; alleen in 2001 was de omzetstijging groter, ruim 6 procent. Door de maatregelen tegen de verspreiding van corona zijn de verschillen binnen de detailhandel echter bijzonder groot. De winkels in doe-het-zelfartikelen, keukens en vloeren, de winkels in consumentenelektronica en witgoed, de winkels in meubels en woninginrichting en de winkels in recreatieartikelen hebben recordomzetten geboekt. Daarentegen kampten de winkels in kleding en de winkels in schoenen en lederwaren met zware verliezen, onder meer door de winkelsluitingen in het voorjaar en december. De winkels in voedings- en genotmiddelen hebben vorig jaar ruim meer omgezet dan in 2019. De foodsector lijkt meer voordeel dan nadeel van de coronacrisis te hebben.

In 2020 is online 43,5 procent meer omgezet dan in 2019, de hoogste groei sinds het begin van de statistieken in 2014. Webwinkels realiseerden een groei van 35,8 procent. Webwinkels hebben als hoofdactiviteit verkoop via internet. De online omzet van winkels waarvan de verkoop via het internet een nevenactiviteit is (multi-channelers) groeide met 54,6 procent.

Portefeuille

De belegging bestaat uit vier winkelruimten in het centrumgebied van Papendrecht die deel uitmaken van het winkelcentrum De Meent. Het totale winkelcentrum omvat 20.000 m² winkeloppervlakte, verdeeld over twee niveaus en een ondergrondse parkeergarage met meer dan 450 parkeerplaatsen. De vier winkels die de Vennootschap in portefeuille heeft, liggen aan de Markt en de P.C. Hooftlaan. Twee winkels zijn verhuurd aan Action (1.247 m²) en Bristol (1.117 m²). In maart 2020 is na een intensieve verbouwingsperiode in de voormalige Hairpower-unit een horecazaak geopend onder de naam Burger-Inn (92 m²). Een winkelunit (647 m²) is sinds september 2019 beschikbaar voor verhuur.

De gewogen gemiddelde resterende looptijd van de huurcontracten beliep op balansdatum 2,7 jaar.

Als gevolg van de corona-uitbraak hebben alle drie de huurders te kennen gegeven te willen onderhandelen over de huurovereenkomst. Voor Action en Bristol gold al dat expiratiedatum medio 2021 ertoe zou leiden dat medio 2020 moest worden besloten om de exploitatie te staken, ongewijzigd voort te zetten of voort te zetten tegen aangepaste huurcondities.

Met Action heeft de Vennootschap in 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. Action heeft vervolgens – onbedoeld – haar huurovereenkomst niet opgezegd waardoor een nieuwe huurtermijn tegen gelijke condities is ingegaan. Op het verzoek van Action om de ontstane situatie voor hen alsnog glad te strijken heeft de Vennootschap aangegeven best bereid te zijn om de huidige huurvoorwaarden te heronderhandelen. Uitgangspunt voor deze heronderhandeling is wel de verlengingsperiode met bijhorende huurcondities. Vooralsnog heeft dat niet tot een aanpassing van de huurovereenkomst geleid.

Van Bristol ontving de Vennootschap wel tijdig een huuropzegging. Inzet voor Bristol was een extreme huurverlaging en huurverlengingsperioden van steeds een jaar. Voor beide verzoeken gold dat de Vennootschap daarmee niet kon instemmen. Het tegenvoorstel van de Vennootschap was een middellange huurverlenging tegen een aangepaste huurprijs en het kwijtschelden van een deel van de huurachterstand.

Bristol heeft ten tijde van de eerste corona-uitbraak naar eigen inzicht de huurbetalingen gestaakt. Een deel van de huurachterstand werd naderhand ingelopen maar al met al bleef een deel onbetaald. In het najaar heeft Bristol het verzoek gedaan om de helft van de openstaande huurfacturen te crediteren. De Vennootschap heeft aangegeven dat enkel te overwegen wanneer overeenstemming wordt bereikt over een verlengingsvoorstel.

In het eerste kwartaal van 2021 heeft de Vennootschap alsnog ingestemd met een kortlopende huurverlenging tegen een forse huurverlaging. Ook heeft de huurder een huurkorting onderhandeld van 50% over de lockdownperiode die aanving op 15 december 2020. Overweging bij het accepteren van deze straffe voorwaarden was dat de Vennootschap enerzijds geen concreet alternatief heeft op 1 juli 2021 voor het gehuurde en anderzijds dat de huurovereenkomst wederzijds opzegbaar wordt, voor het eerst op 1 juli 2022. Deze aanvulling is van belang voor de alternatieve aanwendbaarheid waaraan de Vennootschap ten tijde van het schrijven van dit verslag werkt. Bovendien draagt ook een verlaagde huur bij aan de kasstroom van de Vennootschap en dat is weer voor de financiering van belang.

Met de nieuwe huurder Burger-Inn zijn bij de uitbraak van de coronacrisis aanvullende afspraken gemaakt voor de huurbetalingen van de maanden april, mei en juni 2020. Huurder had de voorafgaande maanden de winkelunit fors verbouwd en ook geïnvesteerd in een marketingcampagne ten behoeve van zijn naamsbekendheid. De opening stond gepland in maart op de dag die naderhand bleek de van overheidswege opgelegde sluiting voor de horeca in te luiden. Huurder heeft drie maanden huurvrij gekregen in ruil voor een verlenging van de huurovereenkomst met drie maanden. De gevolgen van de coronacrisis en ook de tweede lockdown hebben hun weerslag gehad op de exploitatie van deze onderneming en de huurachterstanden zijn in de tweede jaarhelft verder opgelopen. De Vennootschap is met de huurder in gesprek om te bezien of maatwerkafspraken het voortbestaan van Burger-Inn kunnen bestendigen.

Voor de leegstaande ruimte van 647 m² geldt dat verschillende opties werden gecreëerd gedurende de verslagperiode. Voorafgaand aan de uitbraak van de coronacrisis was de Vennootschap in verregaande onderhandeling met de naastgelegen horecaexploitant. Deze ondernemer was geïnteresseerd in de winkelruimte mits de gemeente zou meewerken aan de herinrichting van de Markt om zodoende een terras te creëren. De gemeente stond niet onwelwillend tegenover dit verzoek maar gaf wel aan dat de bijbehorende kosten niet voor rekening van de gemeente konden komen. De coronacrisis heeft deze gesprekken doen staken.

Ook heeft een landelijke horeca-franchiseorganisatie gedurende de verslagperiode meerdere keren interesse getoond in het vestigen van een horecazaak in deze winkelunit. Deze formule is nog steeds geïnteresseerd in de locatie echter geldt dat er installatietechnische uitdagingen zijn om dit daadwerkelijk te realiseren. De grootste uitdaging hierin blijft het verkrijgen van medewerking van de vereniging van eigenaren aan het plaatsen van de afzuiging op het dak en de manier om daarbij te komen. Gezien de huidige verhuurontwikkelingen worden deze gesprekken momenteel niet voortgezet.

Ook kon langjarige overeenstemming worden bereikt met een sportschool voor een deel van de huidige leegstand. Echter, gezien de huidige betere verhuurontwikkelingen heeft de Vennootschap besloten deze mogelijkheid vooralsnog terzijde te leggen.

Gedurende de verslagperiode heeft de Vennootschap verschillende supermarktorganisaties aangeschreven om zich te vestigen aan de Markt. Insteek daarbij is om de leegstand (647 m²) met de Bristolunit (1.117 m²) samen te voegen om zo een passende winkelunit te creëren. Gezien het huidige drukbezette supermarktlandschap in Papendrecht maar vooral ook

door het niet hebben van een parkeerterrein aansluitend aan het gehuurde, is het niet mogelijk gebleken een nieuwe supermarktorganisatie te interesseren voor deze locatie. Wel is de Vennootschap er in geslaagd Lidl Supermarkten, al gevestigd in Papendrecht, enthousiast te maken. Lidl heeft aan de andere zijde van het winkelcentrum een te kleine supermarkt en is al een tijd in de markt voor een nieuw vestigingspunt in het centrum van Papendrecht.

Met Lidl heeft de Vennootschap voorwaardelijke overeenstemming bereikt over een langjarige huurovereenkomst tegen marktconforme huurcondities. Wel stelt Lidl een aantal voorwaarden voordat de overeenkomst daadwerkelijk kan worden geëffectueerd:

- er moet parkeren mogelijk worden gemaakt op de Markt;
- de draagkracht van de vloer moet minimaal 1.000 kg/m² zijn.

Op basis van een door Lidl uitgewerkt plan werd in de verslagperiode meerdere keren gesproken met de gemeente om de planologische aanpassing van de Markt mogelijk te maken. In 2016 werd de Markt na een lang proces volledig opnieuw ingericht en autovrij gemaakt. Gezien de gedane investeringen en de totstandkoming van de huidige situatie heeft de gemeente aangegeven grote bezwaren te zien om parkeren op de Markt toe te staan. Wel geeft de gemeente aan dat zij een positieve grondhouding heeft ten aanzien van de planvorming en dat de gemeente bereid is medewerking te verlenen aan de benodigde bestemmingsplanprocedure.

Ten tijde van het schrijven van dit verslag hebben er diverse overleggen plaatsgevonden met zowel Lidl als met de gemeente Papendrecht om de verdere mogelijkheden te onderzoeken. De gemeente heeft aangegeven dat de overzijde van het Marktplaatsplein als locatie is aangewezen voor de ontwikkeling van een commerciële plint met daarop 60 appartementen. Ook voor deze appartementen geldt dat in parkeren moet worden voorzien.

Lidl heeft als penvoerder mede namens de Vennootschap een verzoek neergelegd bij de gemeente om deze positie te mogen ontwikkelen. Onder deze ontwikkeling en de Markt wordt dan een parkeergarage van 160 parkeerplekken gebouwd. Voor de commerciële plint wordt voorgesteld deze in te vullen met een (verplaatsing van) Action zodat Lidl aan de Markt een supermarkt van circa 2.600 m² kan realiseren. De gemeente heeft dit verzoek in overweging.

Voor wat betreft de draagkracht van de vloer geldt dat de huidige constructie niet voldoet aan de gestelde eis van Lidl. Mogelijk zal de constructie op plekken moeten worden verstevigd om de exploitatie van een supermarkt op termijn mogelijk te maken. Vooral nog geldt dat de eerste aandacht uitgaat naar het mogelijk maken van het gehele transformatieplan. Wanneer er zicht is op groen licht vanuit de gemeente op dat punt, zullen partijen onderzoeken of, en zo ja op welke plekken, bouwkundige aanpassingen noodzakelijk zijn.

De Vennootschap is ten tijde van dit verslag ook met Action in gesprek over de beoogde plannen. Vooral nog geeft Action aan een positieve grondhouding te hebben ten aanzien van het aanpassen van de winkel. Als de Vennootschap daadwerkelijk tot afspraken moet komen met Action voor deze aanpassing zou dat ook een goede gelegenheid zijn om met Action de ontstane huursituatie glad te strijken.

Waardering van de portefeuille

In opdracht van de Vennootschap werd de marktwaarde van de beleggingen door taxateurs van Cushman & Wakefield getaxeerd per waardepeildatum 2 maart 2020, op basis van de BAR/NAR- en/of DCF-methoden. De marktwaarde kosten koper werd toen vastgesteld op € 4.050.000. Bij de taxatie werd gebruikgemaakt van een marktconform nettoaanvangsrendement (7,42%).

Over de verslagperiode werd de portefeuille afgewaardeerd met € 340.000 oftewel ongeveer 8,5% ten opzichte van de boekwaarde ultimo 2019. Na herwaardering werd de portefeuille gewaardeerd op ongeveer 9,3 maal de theoretische brutohuurwaarde (ultimo 2019: 10,0). De afwaardering werd voornamelijk veroorzaakt door de huuropzegging van Bristol en de uitbraak van het coronavirus.

Na balansdatum werd de marktwaarde van de beleggingen in opdracht van de Vennootschap door taxateurs van Cushman & Wakefield getaxeerd per waardepeildatum 4 februari 2021, op basis van de BAR/NAR- en/of DCF-methoden. De marktwaarde kosten koper werd toen vastgesteld op € 3.650.000. Bij de taxatie werd gebruikgemaakt van een marktconform nettoaanvangsrendement (7,57%). Op basis van het bijzondere uitgangspunt dat het gehele object na verbouwing en relocatie zal zijn verhuurd aan Action en Lidl, werd de marktwaarde kosten koper door de taxateurs per gelijke datum vastgesteld op € 5.430.000.

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. Hierop werd tot balansdatum € 1.290.845 aan de Commanditaire Vennoten uitgekeerd.

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 € 2.687.500. De oorspronkelijke hoofdsom bedroeg € 3.100.000, wat betekent dat inmiddels € 412.500 werd afgelost. De aflossingsverplichting bedraagt € 4.200 per maand.

De looptijd van de leningen liep af tegen 1 maart 2020. Sindsdien werden de betalingen van aflossingen en rente stilzwijgend op gelijke voet voortgezet.

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. De Beherend Vennoot heeft dit voorstel niet aanvaard.

Medio december 2020 heeft RNHB een brief aan de Vennootschap gezonden waarin werd aangedrongen op het aanleveren van informatie om te bezien of een nieuw aanbod tot verlenging kan worden gedaan. De gevraagde informatie werd aangeleverd en na gesprekken met Lidl en de gemeente Papendrecht in het voorjaar van 2021, werd ook deze informatie aangeleverd. Medio mei meldde zich een nieuwe RNHB-contactpersoon die nog eens informatie opvroeg en toezegde na ontvangst van de jaarcijfers intern af te stemmen wat de mogelijkheden zijn met betrekking tot een verlenging van de financiering. Het is zeker niet ondenkbaar dat RNHB aan verlenging van de financiering alsnog voorwaarden zal verbinden over een extra aflossing. De Beherend Vennoot zal dan met de beleggers in gesprek gaan over de vorm en omvang van hun aandeel in de financiering van de Vennootschap.

De rentelasten bedroegen over de verslagperiode € 119.519 ten opzichte van € 115.042 over de voorafgaande verslagperiode.

Met RNHB zijn geen convenanten overeengekomen. De loan-to-value ratio (een verhoudingsgetal tussen de pro resto hoofdsommen van de geldleningen gedeeld door de waarde van alle onderpanden die door de Vennootschap ten gunste van de bank zijn ondergezet, uitgedrukt als een percentage) kon per balansdatum worden berekend op 73,6% (ultimo 2019: 68,6%).

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

	Hoofdsom 31-12-2020	Jaarlijkse aflossing	Expiratie- datum lening	Expiratie- datum rente	Rentebasis	Rente
Lening vaste rente	1.845.000	25.200	01-03-2020	01-03-2020	vast	4,40%
Lening vaste rente	842.500	25.200	01-03-2020	01-03-2020	vast	4,40%
Totaal	2.687.500	50.400				4,40%

Winst-en-verliesrekening

Op basis van de rendementsprognose mocht over de verslagperiode een resultaat van ongeveer € 324.000 worden verwacht. Het resultaat van de Vennootschap is uitgekomen op ongeveer € 248.000 negatief. Een negatief verschil van ongeveer € 572.000 dat als volgt kan worden geanalyseerd:

(bedragen in € 1.000)

	Prognose	Realisatie	Vershil
Direct rendement			
Opbrengsten uit beleggingen	429	289	—140
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	—29	—45	—16
Beheervergoeding	—29	—22	7
Overige kosten	—15	—10	5
Rentelasten	—150	—120	30
Operationeel resultaat	206	92	—114
Indirect rendement			
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	118	—340	—458
Resultaat	324	—248	—572

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 werden 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 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

Met het oog op het faillissement van Vidrea Retail B.V. (de doorstartende entiteit van de Miller & Monroe winkel) 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 aan de Vennoten te doen. In 2020 werden daarom geen uitkeringen gedaan.

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 2020 wordt berekend op € 13.267 (ultimo 2019: € 15.908).

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 uitkeringen 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 kwalificeerde in risicotermen als een "black swan": een risico met een hoge impact en een kleine kans, dat we niet zagen aankomen maar dat de wereld ingrijpend veranderde. Tijdens het opstellen van dit jaarverslag is de wereld in de ban van vervolgitbraken van (al dan niet gemuteerde vormen 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. Naast de beschreven risico's kunnen ook andere risico's van invloed zijn op de waarde van de participaties in het kapitaal van de Vennootschap.

Algemeen marktrisico

Sinds het uitbreken van de coronapandemie begin 2020 escaleren de algemene marktrisico's naar een ongekende omvang. Ten tijde van het schrijven van dit verslag zit de wereld nog midden in de crisis en is het moeilijk uitspraken te doen over de wereld na corona. De gezondheids crisis heeft in ieder geval enorme invloed op de economische activiteit. De grootste onzekerheden die met de uitbraak samenhangen, zijn het verloop van de coronapandemie zelf, de doorwerking van de contactbeperkingen op de economie, de effectiviteit van het beleid in binnen- en buitenland en de samenwerking tussen landen. Afhankelijk hiervan zullen meer of minder huurders van de Vennootschap bij gebrek aan omzet failliet gaan (bv. horeca, kappers, kledingwinkels) terwijl andere huurders hun omzetten juist zien stijgen (supermarkten, dagelijkse boodschappen).

Ernst en omvang van de coronacrisis stellen andere risicovolle ontwikkelingen in de schaduw. 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. De handelspolitiek van de VS blijft onvoorspelbaar. Voorlopig is een onordelijke Brexit afgewend, maar bestaat er nog steeds onzekerheid over de handelsrelatie tussen de EU en het Verenigd Koninkrijk.

De mogelijke gevolgen van negatieve marktontwikkelingen voor de Vennootschap zijn blijvende leegstand, lage huuropbrengsten en in het verlengde daarvan lage waarderingen van de vastgoedobjecten. Lage huuropbrengsten hebben een laag direct rendement voor de beleggers tot gevolg. Waardedalingen van objecten kunnen ertoe leiden dat de door beleggers ingelegde gelden niet (volledig) kunnen worden terugbetaald.

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

Risico op huurprijsaanpassingen

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

De kans op huurprijsaanpassingen wordt door de Beherend Vennoot als aanzienlijk 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 groot 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 groot ingeschat op grond van de verhuursituatie en de (naderende) leegstand.

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 klein ingeschat. De kans dat de schade voortvloeiende uit een dergelijke calamiteit niet gedekt wordt door de verzekeraar, wordt als klein 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 klein 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 groot.

Internetrisico

De beperkende overheidsmaatregelen die werden uitgevaardigd na de uitbraak van het coronavirus hebben een sterke impuls gegeven aan de groei van internetwinkels. Tegelijkertijd wordt duidelijk dat winkelen als *social event* en als uitje enorm wordt gemist en dat supermarkten en winkels die voedingsmiddelen verkopen door de overheid als essentieel worden bestempeld. De toekomst zal uitwijzen hoe groot het belang van fysieke winkels zal blijven, maar duidelijk is dat het winkellandschap ingrijpend zal veranderen.

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

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 € 248.238 negatief ten laste te brengen van de overige reserves.

Vooruitzichten

Tijdens het opstellen van dit verslag is de wereld in de ban van verschillende vervoluitbraken van het coronavirus en varianten daarvan die besmettelijker zijn en dus mogelijk zelfs leiden tot meer ziekenhuisopnames en overlijdens. Om de uitbraak te beheersen zet de Nederlandse overheid steeds ingrijpender pakketten aan maatregelen in, waaronder enerzijds zelfs lockdowns en een avondklok maar anderzijds ook uitgebreide en voortdurende financiële ondersteuning. De beschikbaarheid van vaccins vormt het begin van een oplossing mits deze effectief en in voldoende hoeveelheden beschikbaar zijn en de toediening aan de bevolking in een voldoende vlot tempo kan plaatsvinden. Op de kortere termijn zal sprake blijven van wisselende omstandigheden en zeer grote onzekerheden waardoor consumenten de hand op de knip houden, wat de omzetten van winkeliers in de regel niet ten goede komt.

Echter, op korte termijn wordt de grootste bedreiging voor de financiële positie van de Vennootschap gevormd door de onzekerheid over de omvang van de huuropbrengsten en daarmee over de continuïteit van de financiering. Helaas zijn door de corona-uitbraak, de verslechterde marktomstandigheden, 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.

Mocht er evenwel in 2021 zicht komen op de benodigde goedkeuring van de gemeente Papendrecht voor parkeren onder de Markt in combinatie met de ontwikkeling van 60 appartementen, het reloceren van de Action en de verhuizing van de Lidl supermarkt dan is het perspectief voor de Vennootschap qua huurinkomsten, waardeontwikkeling en financierbaarheid veel rooskleuriger.

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, 4 juni 2021

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 2020

BALANS

vóór resultaatbestemming, bedragen in euro's

		<u>31 december 2020</u>	<u>31 december 2019</u>
Activa			
Beleggingen			
Onroerende zaken	1.	3.650.000	3.990.000
		<hr/>	<hr/>
Totaal beleggingen		3.650.000	3.990.000
Vorderingen			
Debiteuren	2. 3.	24.334	7.888
Overige vorderingen en overlopende activa		176	807
		<hr/>	<hr/>
Totaal vorderingen		24.510	8.695
Overige activa			
Vlottende activa			
Liquide middelen	4.	323.182	312.662
		<hr/>	<hr/>
Totaal overige activa		323.182	312.662
		<hr/>	<hr/>
Totaal activa		3.997.692	4.311.357
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

BALANS

vóór resultaatbestemming, bedragen in euro's

		<u>31 december 2020</u>	<u>31 december 2019</u>
Passiva			
Eigen vermogen			
Commanditair kapitaal	5.	2.350.000	2.350.000
Overige reserves	6.	443.500	660.233
Cumulatieve uitkeringen	7.	—1.298.178	—1.298.178
Resultaat verslagperiode	8.	—248.238	—216.733
		<hr/>	<hr/>
Totaal eigen vermogen		1.247.084	1.495.322
Langlopende schulden			
Schulden aan financiers	9.	0	0
		<hr/>	<hr/>
Totaal langlopende schulden		0	0
Kortlopende schulden			
Schulden aan financiers	10.	2.687.500	2.737.900
Crediteuren		149	4.994
Belastingen	11.	13.786	11.874
Overige schulden en overlopende passiva	12.	49.173	61.267
		<hr/>	<hr/>
Totaal kortlopende schulden		2.750.608	2.816.035
		<hr/>	<hr/>
Totaal passiva		3.997.692	4.311.357
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

WINST-EN-VERLIESREKENING

bedragen in euro's

		<u>2020</u>	<u>2019</u>
Bedrijfsopbrengsten			
Opbrengsten uit beleggingen			
Huuropbrengsten	13.	297.245	402.424
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen			
Mutatie niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	14.	—348.223	—430.000
Totaal bedrijfsopbrengsten		—50.978	—27.576
Bedrijfslasten			
Lasten in verband met het beheer van beleggingen			
	15.	—44.643	—39.261
Beheerkosten en rentelasten	16.	—152.617	—149.896
Totaal bedrijfslasten		—197.260	—189.157
Resultaat		—248.238	—216.733

KASSTROOMOVERZICHT

opgesteld volgens de indirecte methode, bedragen in euro's

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten		
Resultaat	-248.238	-216.733
Mutatie niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	348.223	430.000
Herwaardering door huurincentives	-8.223	0
Mutatie vorderingen	-15.815	-7.692
Mutatie kortlopende schulden (exclusief hypothecaire schulden)	-15.027	-3.761
	<u>60.920</u>	<u>201.814</u>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Contante uitkeringen	0	-192.950
Aflossing hypothecaire schulden	-50.400	-50.400
	<u>-50.400</u>	<u>-243.350</u>
Mutatie geldmiddelen	10.520	-41.536
Geldmiddelen begin verslagperiode	312.662	354.198
Mutatie geldmiddelen	10.520	-41.536
Geldmiddelen einde verslagperiode (banktegoeden)	323.182	312.662

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.

Coronavirus

De uitbraak van het coronavirus begin 2020 kwalificeerde in risicotermen als een "black swan": een moeilijk in te schatten risico met een extreem kleine kans maar een catastrofale impact, dat de wereld ingrijpend verandert. Ten tijde van het opstellen van deze jaarrekening is de wereld in de ban van vervoluitbraken van het virus en van varianten daarop. De komende jaren zullen de blijvende gevolgen hiervan duidelijk worden.

Bij de schattingen, beoordelingen en veronderstellingen in de jaarrekening heeft de Beherend Vennoot naar vermogen zoveel mogelijk rekening gehouden met de gevolgen van de corona-uitbraak. Hierbij is de financiële impact beoordeeld zowel op de lange als op de korte termijn. De mogelijke gevolgen van de corona-uitbraak zijn voor de Vennootschap: blijvende leegstand, lage huuropbrengsten en in het verlengde daarvan lage

waarderingen van de vastgoedobjecten. De Beherend Venoot is van mening dat bij het opmaken van deze jaarrekening de continuïteit terecht werd verondersteld.

Transacties met verbonden partijen

Renpart Retail XI Beheer B.V. oefent als Beherend Venoot 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 Venoot 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.

De gesprekken met de financier over verlenging van de financiering zijn in januari 2021 hervat. In het geval dat de transactie met Lidl en Action tot stand kan komen, zal herfinanciering van het object geen probleem zijn. Als die transactie niet tot stand komt, moet worden gevreesd dat de financier de leningen opeist in welk geval executie van de zekerheden, waaronder begrepen uitwinning van het hypotheekrecht, tot de mogelijkheden behoort. Echter, noch de financier noch de Commanditaire Vennoten hebben aan de Vennootschap kenbaar gemaakt niet meer bereid te zijn tot financiering van de Vennootschap.

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 2020.

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 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.

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>2020</u>	<u>2019</u>
Stand begin verslagperiode	3.990.000	4.420.000
Herwaarderingen	<u>—348.223</u>	<u>—430.000</u>
Subtotaal	3.641.777	3.990.000
Cumulatieve stand huurincentives	<u>8.223</u>	<u>0</u>
Stand einde verslagperiode	<u>3.650.000</u>	<u>3.990.000</u>

De post kan als volgt worden gespecificeerd:

	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
Kostprijs	5.150.000	5.150.000
Aankoopkosten	59.584	59.584
Afschrijving aankoopkosten	—59.584	—59.584
Cumulatieve herwaarderingen	<u>—1.508.223</u>	<u>—1.160.000</u>
Cumulatieve stand huurincentives	<u>8.223</u>	<u>0</u>
	<u>3.650.000</u>	<u>3.990.000</u>

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 getaxeerd per waardepeildatum 2 maart 2020, op basis van de BAR/NAR- en/of DCF-methoden. De marktwaarde kosten koper werd toen vastgesteld op € 4.050.000. Bij de taxatie werd gebruikgemaakt van een marktconform nettoaanvangsrendement (7,42%).

Na balansdatum werd de marktwaarde van de beleggingen in opdracht van de Vennootschap door taxateurs van Cushman & Wakefield getaxeerd per waardepeildatum 4 februari 2021, op basis van de BAR/NAR- en/of DCF-methoden. De marktwaarde kosten koper werd toen vastgesteld op € 3.650.000. Bij de taxatie werd gebruikgemaakt van een marktconform nettoaanvangsrendement (7,57%). Op basis van het bijzondere uitgangspunt dat het gehele object na verbouwing en relocatie zal zijn verhuurd aan Action en Lidl, werd de marktwaarde kosten koper door de taxateurs per gelijke datum vastgesteld op € 5.430.000.

2. Vorderingen

De vorderingen hebben alle een kortlopend karakter.

3. Debiteuren

De post kan als volgt worden gespecificeerd:

	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
Debiteuren	53.654	36.658
Af: voorziening oninbare debiteuren	<u>—29.320</u>	<u>—28.770</u>
	<u>24.334</u>	<u>7.888</u>

Ten behoeve van mogelijk oninbare debiteuren is een voorziening gevormd. Gedurende de verslagperiode is een bedrag van € 550 toegevoegd aan de voorziening ten behoeve van mogelijke oninbare debiteuren.

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Stand begin verslagperiode	28.770	0
Dotatie aan voorziening	<u>550</u>	<u>28.770</u>
Stand einde verslagperiode	<u>29.320</u>	<u>28.770</u>

Overige activa

Vlottende activa

4. Liquide middelen

De post Liquide middelen is als volgt samengesteld:

	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
Rekening-courant	222.079	211.569
Zakelijke spaarrekening	101.103	101.093
	<u>323.182</u>	<u>312.662</u>

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de Vennootschap.

Gecorrigeerd voor kortlopende vorderingen en schulden, exclusief de schulden aan de financier, beliep de liquiditeitsruimte op balansdatum ongeveer € 280.500 (ultimo 2019: € 239.000). Naast een prudente liquiditeitsreserve worden middelen in de Vennootschap gehouden in verband met de aanstaande herfinanciering.

Passiva

Eigen vermogen

5. Commanditair kapitaal

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Stand begin verslagperiode	2.350.000	2.350.000
Mutaties	0	0
Stand einde verslagperiode	<u>2.350.000</u>	<u>2.350.000</u>

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

6. Overige reserves

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Stand begin verslagperiode	660.233	466.144
Resultaatbestemming voorafgaande verslagperiode	-216.733	194.089
Stand einde verslagperiode	<u>443.500</u>	<u>660.233</u>

7. Cumulatieve uitkeringen

Gedurende de verslagperiode zijn de volgende uitkeringen verricht:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Stand begin verslagperiode	-1.298.178	-1.105.228
Uitkeringen aan Commanditaire Vennoten	0	-192.700
Uitkeringen aan Beherend Vennoot	0	-250
Stand einde verslagperiode	<u>-1.298.178</u>	<u>-1.298.178</u>

De post cumulatieve uitkeringen is als volgt samengesteld:

	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
Cumulatieve uitkeringen aan Commanditaire Vennoten	-1.290.845	-1.290.845
Cumulatieve uitkeringen aan Beherend Vennoot	-7.333	-7.333
	<u>-1.298.178</u>	<u>-1.298.178</u>

8. Resultaat verslagperiode

Over de verslagperiode heeft de Vennootschap een resultaat van € 248.238 negatief behaald.

De Beherend Vennoot stelt voor het resultaat over de verslagperiode ter grootte van € 248.238 negatief ten laste te brengen van de overige reserves.

De Vergadering van Vennoten besloot op 10 september 2020:

- het resultaat over de voorafgaande 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.

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	660.233	-1.298.178	-216.733	1.495.322
Resultaatbestemming voorafgaande verslagperiode	0	-216.733	0	216.733	0
Uitkeringen verslagperiode	0	0	0	0	0
Resultaat verslagperiode	0	0	0	-248.238	-248.238
Stand einde verslagperiode	2.350.000	443.500	-1.298.178	-248.238	1.247.084

Langlopende schulden

9. Schulden aan financiers

De schulden aan financiers bestaan uit twee hypothecaire geldleningen:

- een geldlening met een initiële hoofdsom van € 2.000.000, op balansdatum pro resto € 1.845.000 en
- een geldlening met een initiële hoofdsom van € 1.100.000, op balansdatum pro resto € 842.500.

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 1 maart 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. Met RNHB zijn geen convenanten overeengekomen.

De looptijd van de leningen liep af tegen 1 maart 2020. Sindsdien werden de betalingen van aflossingen en rente stilzwijgend op gelijke voet voortgezet.

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:

	2020	2019
Stand hypothecaire geldleningen begin verslagperiode	2.737.900	2.788.300
Af: aflossingen	-50.400	-50.400
Stand hypothecaire geldleningen einde verslagperiode	2.687.500	2.737.900
Kortlopend deel van de hypothecaire geldleningen	-2.687.500	-2.725.300
Aflossingsverplichting hypothecaire geldleningen	0	-12.600
Langlopend deel van de hypothecaire geldleningen	0	0

Kortlopende schulden

10. Schulden aan financiers

De post Schulden aan financiers 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:

	31-12-2020	31-12-2019
Kortlopend deel van de hypothecaire geldleningen	2.687.500	2.725.300
Aflossingsverplichting hypothecaire geldleningen	0	12.600
	2.687.500	2.737.900

11. Belastingen
Deze post bestaat geheel uit nog af te dragen omzetbelasting.

12. Overige schulden en overlopende passiva
De post kan als volgt worden gespecificeerd:

	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
Ontvangen promotiebijdragen van huurders	24.677	22.674
Nog te betalen rentekosten	9.854	10.039
Waarborgsommen	7.660	7.660
Nog te ontvangen facturen	6.200	6.100
Servicekosten	479	0
Vooruitontvangen huren	<u>303</u>	<u>14.794</u>
	<u>49.173</u>	<u>61.267</u>

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 2019: nihil).

TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING

Bedrijfsopbrengsten

Opbrengsten uit beleggingen

13. 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>2020</u>		<u>2019</u>	
Theoretische huurwaarde	393.545		398.222	
Af: huurvrije perioden	—10.158		0	
Af: huurkortingen	—550		0	
Bij: aan de periode toegerekende huurincentives	8.223		0	
Bij: ontvangen afkoopsom huurcontract	<u>0</u>		<u>67.579</u>	
Theoretische brutohuuropbrengst	391.060	100,0%	465.801	100,0%
Af: financiële leegstand	—93.815	—24,0%	—39.707	—8,5%
Af: voorziening oninbare huur	<u>0</u>	<u>—0,0%</u>	<u>—23.670</u>	<u>—5,1%</u>
Totaal huuropbrengsten	<u>297.245</u>	<u>76,0%</u>	<u>402.424</u>	<u>86,4%</u>

De financiële bezettingsgraad over 2020 beliep 76,0% (2019: 86,4%).

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 2020:

2021	234.000
2022	166.000
2023	166.000
2024	166.000
2025 e.v.	<u>77.000</u>
Totaal	<u>809.000</u>

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen

14. Mutatie niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Herwaarderingen	—340.000	—430.000
Mutatie herwaardering uit hoofde van huurincentives	<u>—8.223</u>	<u>0</u>
	<u>—348.223</u>	<u>—430.000</u>

Bedrijfslasten

15. Lasten in verband met het beheer van beleggingen

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

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Bijdragen BIZ	—13.864	—13.864
Onroerendezaakbelastingen	—9.014	—8.956
Servicekosten leegstand	—8.517	0
Verzekeringen (opstal en aansprakelijkheid)	—5.551	—5.717
Verhuurcourtage/-kosten	—3.538	—6.768
Overige	<u>—4.159</u>	<u>—3.956</u>
	<u>—44.643</u>	<u>—39.261</u>

16. Beheerkosten en rentelasten

De beheerkosten en rentelasten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Saldo rentelasten	-119.519	-115.042
Vergoeding Beheerder	-22.397	-23.225
Vergoeding Bewaarder	-2.000	-2.000
Overige bedrijfskosten	-8.701	-9.629
	<u>-152.617</u>	<u>-149.896</u>

Saldo rentelasten

Het saldo rentelasten kan als volgt worden gespecificeerd:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Rente hypothecaire geldleningen	-119.266	-114.810
Saldo overige financiële baten en lasten	-253	-232
	<u>-119.519</u>	<u>-115.042</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>2020</u>	<u>2019</u>
Kosten accountantscontrole	-5.800	-5.700
Bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering	-1.781	-1.811
Vergaderkosten	-720	0
Belastingadvieskosten	-400	-400
Advieskosten	0	-1.718
	<u>-8.701</u>	<u>-9.629</u>

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

Overige informatie

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

Den Haag, 4 juni 2021

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 € 248.238 negatief ten laste te brengen van de overige reserves.

Bestemming van het resultaat over de voorafgaande verslagperiode

De Vergadering van Vennoten besloot op 10 september 2020:

- het resultaat over de voorafgaande 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.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan de Vennoten van Renpart Retail XI C.V.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2020

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2020 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 2020 en van het resultaat over 2020 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2020;
2. de winst-en-verliesrekening over 2020;
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 paginanummer 21 van de jaarrekening, waarin uiteengezet is dat de entiteit in gesprek is met de financier over de verlenging van de financiering. De beleggingen van de entiteit waren op balansdatum voor een belangrijk deel gefinancierd met kortlopende hypothecaire schulden. De looptijd van deze schulden eindigde op 1 maart 2020. Het ontbreken van afspraken over de hypothecaire schulden zouden kunnen duiden op het bestaan van een onzekerheid van materieel belang op grond waarvan gereede twijfel zou kunnen bestaan over de continuïteitsveronderstelling van de entiteit. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Paragraaf ter benadrukking van de impact van het coronavirus

In de toelichting "Coronavirus" in de jaarrekening op pagina 20 heeft het management de toegenomen schattingsonzekerheid als gevolg van de invloed van het coronavirus op de aard en betrouwbaarheid van voor het management beschikbare informatie ter ondersteuning bij het maken van schattingen toegelicht. Als gevolg van het coronavirus is de bandbreedte van redelijkerwijs mogelijke veronderstellingen die ten grondslag liggen aan deze schattingen groot. 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; en
- 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 Titel 9 Boek 2 BW.

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van de Beherend Vennoot voor de jaarrekening

De Beherend Vennoot is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW. In dit kader is de Beherend Vennoot verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die de Beherend Vennoot noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

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

De Beherend Vennoot moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de vennootschap haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

De Beherend Vennoot is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de vennootschap.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel.

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid, waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken.

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- Het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die

voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing.

- Het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de vennootschap.
- Het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door de Beherend Vennoot en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan.
- Het vaststellen dat de door de Beherend Vennoot gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor 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 Vennoot onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing.

Amsterdam, 4 juni 2021

Deloitte Accountants B.V.
w.g. drs. J. Holland R.A.

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.

Aan de hypothecaire financier werd een eerste recht van hypotheek op de onroerende zaken en een eerste recht van pand op de vorderingen en rechten uit de huurovereenkomsten verleend 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 effecten van de corona-uitbraak op de ontwikkelingen in de retailmarkt.

Den Haag, 4 juni 2021

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