

# Renpart Retail XI C.V.

Halfjaarverslag 2021



**Renpart** Retail XI C.V.

*Het vermogen om te renderen*



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

Halfjaarverslag 2021

**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)

# VERSLAG VAN DE BEHEREND VENNOOT

---

## Geachte Vennoot,

Hierbij bieden wij u het verslag aan over het eerste halfjaar van 2021.

Ook de eerste jaarhelft van 2021 stond in het teken van de coronapandemie, die in Nederland uitbrak in maart 2020 en de Nederlandse regering noopte tot het nemen van in vredetijd ongekende maatregelen waaronder het instellen van lockdowns en 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 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.

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, 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 halfjaarcijfers intern af te stemmen wat de mogelijkheden zijn met betrekking tot een verlenging van de financiering. Het is 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.

## 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> 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 m<sup>2</sup>) en Bristol (1.117 m<sup>2</sup>) en in een kleine unit is een horecazaak gevestigd onder de naam Burger-Inn (92 m<sup>2</sup>). Een winkelunit (647 m<sup>2</sup>) is sinds september 2019 beschikbaar voor verhuur.

De gewogen gemiddelde resterende looptijd van de huurcontracten beliep op balansdatum 3,0 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 de 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.

Action heeft in 2020 – onbedoeld – de huurovereenkomst tegen gelijkblijvende voorwaarden met vijf jaar verlengd. Gesprekken daarover met Action hebben niet tot een aanpassing van de huurovereenkomst geleid. De expiratiedatum van de huurovereenkomst is 30 juni 2026.

Van Bristol ontving de Vennootschap in 2020 wel tijdig een huuropzegging. Huuronderhandelingen hebben uiteindelijk geleid tot het behoud van de huurder tegen een aanzienlijk lagere jaarhuur. Ook hebben zowel huurder als de Vennootschap de mogelijkheid om de huurovereenkomst met een korte opzegperiode te ontbinden. Met deze uitkomst werd kasstroom voor de Vennootschap behouden en kan worden ingezet op een stabielere invulling tegen andere huurvoorwaarden. De Vennootschap oriënteert zich op alternatieve invulling of aanwendbaarheid. Met name het contracteren van

Lidl zou een positieve uitwerking hebben op de stabiliteit van de belegging en de waarde van het onderpand.

Huurder Burger-Inn is gedurende de eerste en de tweede lockdownperioden in grote financiële problemen gekomen. Voorstellen van de Vennootschap om hierin tegemoet te komen in ruil voor een verlenging van de looptijd van de huurovereenkomst en een betalingsregeling voor de resterende huurachterstand, hebben niet tot overeenstemming bereikt. De Vennootschap is met de huurder in gesprek om te bezien of maatwerkafspraken het voortbestaan van Burger-Inn kunnen verzekeren.

Voor de leegstaande ruimte van 647 m<sup>2</sup> geldt dat de Vennootschap ook in de eerste jaarhelft vol heeft ingezet op het contracteren van Lidl in deze winkelunit in combinatie met de naastgelegen Bristol-unit. Met Lidl werd in 2020 op hoofdlijnen overeenstemming bereikt voor het vestigen van de supermarkt aan de Markt te Papendrecht. Wel stelde Lidl een aantal voorwaarden voordat de overeenkomst daadwerkelijk kon worden geëffectueerd:

- er moest parkeren mogelijk worden gemaakt op de Markt; en
- de draagkracht van de vloer moest minimaal 1.000 kg/m<sup>2</sup> 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 deze plannen van Lidl en Renpart afgewezen. Ook andere opties, waaronder het creëren van een parkeervoorziening onder de Markt in combinatie met een geplande ontwikkeling van appartementen, zijn vooralsnog door de gemeente afgewezen. Dit alles heeft Lidl in september 2021 doen besluiten niet voort te gaan met deze positie in Papendrecht. De getekende voorovereenkomst werd door Lidl ontbonden. Doordat de gemeente stelselmatig alle voorgestelde plannen afwijst, kan de voorwaarde van Lidl om op loopafstand van de entree van de supermarkt parkeren te voorzien, niet worden ingevuld. Het is niet de verwachting van de Vennootschap dat een andere supermarktorganisatie wel de afstand tot de beschikbare parkeergelegenheid in parkeergarage de Meent accepteert.

Het afhaken van Lidl heeft tot gevolg dat de Vennootschap op korte termijn geen concrete invulling heeft voor de leegstand. De gesprekken met een lokale horecaondernemer, een sportschool en een landelijke horeca-franchiseorganisatie zullen worden hervat, maar op het moment van schrijven van dit verslag bestaat er geen concreet uitzicht op invulling van de leegstand en/of het verbeteren van de ontstane verhuursituatie in de winkelunit van Bristol. De komende maanden zal de Vennootschap zich oriënteren op de verschillende mogelijkheden. Ook heeft de Vennootschap RNHB geïnformeerd over de ontstane situatie. Gesprekken met de financier zullen in de komende periode meer zicht geven op de welwillendheid om de financiering te verlengen en zo ja, tegen welke voorwaarden.

## Waardering van de portefeuille

De marktwaarde van de beleggingen werd 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%).

Na balansdatum werd per waardepeildatum 27 augustus 2021 een update van de taxatie opgesteld door Cushman & Wakefield. De marktwaarde kosten koper werd toen vastgesteld op € 3.330.000. Cushman & Wakefield hanteert als "Opinie over de te verwachten opbrengst bij executoriale verkoop" een bedrag van € 2.725.000.

## 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 € 2.662.300. De oorspronkelijke hoofdsom bedroeg € 3.100.000, wat betekent dat inmiddels € 437.700 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 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. Gedurende de periode dat met Lidl werd gesproken, heeft RNHB aangegeven mogelijk bereid te zijn tot verlenging van de financiering maar dan wel onder het stellen van aanvullende voorwaarden, zoals een extra aflossing. Nu de gesprekken met Lidl zijn afgebroken, is het onzeker of RNHB nog tot verlenging bereid is.

De rentelasten bedroegen over de verslagperiode € 58.957 ten opzichte van € 60.089 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 72,9% (ultimo 2020: 73,6%). Bij de aangepaste taxatiewaarde van augustus 2021 kwam de loan-to-value ratio uit op 79,9%.

Hierna is een overzicht van de lopende financieringen opgenomen:

	<b>Hoofdsom 30-06-2021</b>	<b>Jaarlijkse aflossing</b>	<b>Expiratie- datum lening</b>	<b>Expiratie- datum rente</b>	<b>Rentebasis</b>	<b>Rente</b>
Lening vaste rente	1.832.400	25.200	01-03-2020	01-03-2020	vast	4,40%
Lening vaste rente	829.900	25.200	01-03-2020	01-03-2020	vast	4,40%
<b>Totaal</b>	<b><u>2.662.300</u></b>	<b><u>50.400</u></b>				<b><u>4,40%</u></b>

## Winst-en-verliesrekening

Het resultaat van de Vennootschap is uitgekomen op € 18.542. Het operationele resultaat beliep € 18.542. Het operationele resultaat is gelijk aan het resultaat van de Vennootschap.

## Uitkeringen

Met het oog op de leegstand 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.

## Berekening van de intrinsieke waarde

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

De intrinsieke waarde per participatie ultimo juni 2021 werd berekend op € 13.464 (ultimo 2020: € 13.267).

## Eigendomssituatie

In verband met de juridische structuur van de Vennootschap berust de juridische eigendom van de objecten in portefeuille bij Renpart Retail XI Bewaar B.V. De economische eigendom van de objecten berust bij de Vennootschap.

## Risico's

Aan beleggen zijn per definitie risico's verbonden. Bij beleggen in vastgoed kunnen specifieke risicofactoren een belangrijke rol spelen. Risico's kunnen van invloed zijn op de waarde van de participaties en op de hoogte van de uitkering waarop deze recht geven. De Beheerder hanteert een model waarmee risico's worden geïnventariseerd, gemonitord en beheerst. Waar noodzakelijk worden scenarioanalyses en stresstests uitgevoerd. De doelstelling van het risicomangement is een beheerste bedrijfsuitoefening en het voorkomen van schade door onbeheerste risico's.

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

## Fiscale positie

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

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

## Vooruitzichten

De vooruitzichten van de Vennootschap op de kortere termijn zijn zorgelijk. De grootste bedreiging voor de financiële positie van de Vennootschap wordt gevormd door de onzekerheid over de omvang van de huuropbrengsten en daarmee over de continuïteit van de financiering. Helaas zijn door de coronauitbraak, de verslechterde marktomstandigheden, de bestaande leegstand en de noodzakelijke verlenging van de leningen de vooruitzichten voor de Vennootschap niet florissant. De minst slechte oplossing moet worden gevonden voor complexe problemen die directe gevolgen zullen hebben voor de continuïteit en de toekomst van de Vennootschap.

Naast de afwikkeling van de uitwerking van het coronavirus en de gevolgen voor de huurders, is het helaas niet gelukt om het contract met Lidl te effectueren en daarmee de leegstand op te lossen. Op korte termijn is er geen concrete oplossing voor het invullen van de leegstand waardoor de belegging stabiliseert of verbetert. Wel heeft de Vennootschap de afgelopen twee jaar met verschillende ondernemers gesproken over invulling van de leegstand en die gesprekken zullen worden hervat. Op de korte termijn zal sprake blijven van wisselende omstandigheden en grote onzekerheden waardoor consumenten de hand op de knip houden, wat de omzetten van winkeliers, en dus de bereidheid om nieuwe winkels te openen, in de regel niet ten goede komt.

De komende maanden zal de Vennootschap intensief spreken met alle financiers (waaronder de Commanditaire Vennoten) om te bezien hoe de financiering kan worden verlengd.

Den Haag, 12 oktober 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





# BALANS

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

	<u>30 juni 2021</u>	<u>31 december 2020</u>
<b>Activa</b>		
Beleggingen		
Onroerende zaken	3.650.000	3.650.000
	<hr/>	<hr/>
<b>Totaal beleggingen</b>	<b>3.650.000</b>	<b>3.650.000</b>
Vorderingen		
Debiteuren	35.816	24.334
Overige vorderingen en overlopende activa	18.057	176
	<hr/>	<hr/>
<b>Totaal vorderingen</b>	<b>53.873</b>	<b>24.510</b>
Overige activa		
Vlottende activa		
Liquide middelen	320.612	323.182
	<hr/>	<hr/>
<b>Totaal overige activa</b>	<b>320.612</b>	<b>323.182</b>
<b>Totaal activa</b>	<b>4.024.485</b>	<b>3.997.692</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

# BALANS

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

	<u>30 juni 2021</u>	<u>31 december 2020</u>
<b>Passiva</b>		
Eigen vermogen		
Commanditair kapitaal	2.350.000	2.350.000
Overige reserves	195.262	443.500
Cumulatieve uitkeringen	-1.298.178	-1.298.178
Resultaat verslagperiode	18.542	-248.238
	<hr/>	<hr/>
<b>Totaal eigen vermogen</b>	<b>1.265.626</b>	<b>1.247.084</b>
Langlopende schulden		
Schulden aan bankiers	0	0
	<hr/>	<hr/>
<b>Totaal langlopende schulden</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Kortlopende schulden		
Schulden aan bankiers	2.662.300	2.687.500
Crediteuren	22.976	149
Belastingen	7.938	13.786
Overige schulden en overlopende passiva	65.645	49.173
	<hr/>	<hr/>
<b>Totaal kortlopende schulden</b>	<b>2.758.859</b>	<b>2.750.608</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>Totaal passiva</b>	<b>4.024.485</b>	<b>3.997.692</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

# WINST-EN-VERLIESREKENING

bedragen in euro's, geen accountantscontrole toegepast

	<u>Eerste halfjaar 2021</u>	<u>Eerste halfjaar 2020</u>
<b>Bedrijfsopbrengsten</b>		
Opbrengsten uit beleggingen		
Huuropbrengsten	111.942	147.941
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen		
Mutatie niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	968	—399.191
	<hr/>	<hr/>
<b>Totaal bedrijfsopbrengsten</b>	<b>112.910</b>	<b>—251.250</b>
 <b>Bedrijfslasten</b>		
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	—19.415	—21.368
Beheerkosten en rentelasten	—74.953	—76.425
	<hr/>	<hr/>
<b>Totaal bedrijfslasten</b>	<b>—94.368</b>	<b>—97.793</b>
 <b>Resultaat</b>	<b>18.542</b>	<b>—349.043</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

# KASSTROOMOVERZICHT

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

	<u>Eerste halfjaar 2021</u>	<u>Eerste halfjaar 2020</u>
<b>Kasstroom uit beleggingsactiviteiten</b>		
Resultaat	18.542	—349.043
Mutatie niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	—968	399.191
Herwaarderingen door huurincentives	968	—9.191
Mutatie vorderingen	—29.363	—37.034
Mutatie kortlopende schulden	33.451	23.190
	<hr/>	<hr/>
	<b>22.630</b>	<b>27.113</b>
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>		
Contante uitkeringen	0	0
Aflossing hypothecaire schulden	—25.200	—25.200
	<hr/>	<hr/>
	<b>—25.200</b>	<b>—25.200</b>
<b>Mutatie geldmiddelen</b>	<b>—2.570</b>	<b>1.913</b>
	<hr/>	<hr/>
Geldmiddelen begin verslagperiode	323.182	312.662
Mutatie geldmiddelen	—2.570	1.913
	<hr/>	<hr/>
<b>Geldmiddelen einde verslagperiode</b>	<b>320.612</b>	<b>314.575</b>
	<hr/>	<hr/>

# TOELICHTING

## Algemeen

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

## Waardering van de beleggingen

De marktwaarde van de beleggingen werd 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%).

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

## 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	443.500	—1.298.178	—248.238	1.247.084
Resultaatbestemming voorafgaande verslagperiode	0	—248.238	0	248.238	0
Uitkeringen verslagperiode	0	0	0	0	0
Resultaat verslagperiode	0	0	0	18.542	18.542
<b>Stand einde verslagperiode</b>	<b>2.350.000</b>	<b>195.262</b>	<b>—1.298.178</b>	<b>18.542</b>	<b>1.265.626</b>

## Langlopende schulden

### Schulden aan bankiers

De schulden aan financiers bestaan uit twee hypothecaire geldleningen:

- een geldlening met een initiële hoofdsom van € 2.000.000, op balansdatum pro resto € 1.832.400 en
- een geldlening met een initiële hoofdsom van € 1.100.000, op balansdatum pro resto € 829.900.

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:

	Eerste halfjaar 2021	Geheel 2020
Stand hypothecaire geldleningen begin verslagperiode	2.687.500	2.737.900
Af: aflossingen	—25.200	—50.400
<b>Stand hypothecaire geldleningen einde verslagperiode</b>	<b>2.662.300</b>	<b>2.687.500</b>
Kortlopend deel van de hypothecaire geldleningen	—2.662.300	—2.687.500
Aflossingsverplichting hypothecaire geldleningen	0	0
<b>Langlopend deel van de hypothecaire geldleningen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Kortlopende schulden

De post schulden aan bankiers kan als volgt worden onderverdeeld:

	<b>30-06-2021</b>	<b>31-12-2020</b>
Kortlopend deel van de hypothecaire geldleningen	2.662.300	2.687.500
Aflossingsverplichting hypothecaire geldleningen	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b><u>2.662.300</u></b>	<b><u>2.687.500</u></b>

## Beheerkosten en rentelasten

De beheerkosten en rentelasten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	<b>Eerste halfjaar 2021</b>	<b>Eerste halfjaar 2020</b>
Saldo rentelasten	—58.957	—60.089
Vergoeding Beheerder	—11.017	—11.445
Vergoeding Bewaarder	—1.000	—1.000
Overige bedrijfskosten	<u>—3.979</u>	<u>—3.891</u>
	<b><u>—74.953</u></b>	<b><u>—76.425</u></b>

## Kengetallen per participatie

	<b>30-06-2021</b>	<b>31-12-2020</b>	<b>30-06-2020</b>
Aantal geplaatste participaties ultimo verslagperiode	94	94	94
Intrinsieke waarde per participatie (in euro) ultimo verslagperiode	13.464	13.267	12.194
	<b><u>Eerste halfjaar 2021</u></b>	<b><u>Geheel 2020</u></b>	<b><u>Eerste halfjaar 2020</u></b>
Resultaat per participatie (in euro)	197	—2.641	—3.713
Operationeel resultaat per participatie (in euro)	197	976	436
Uitkering per participatie (in euro)	0	0	0
Aflossing per participatie (in euro)	268	536	268



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



**Renpart** Retail XI C.V.

*Het vermogen om te renderen*