

Renpart Retail XI C.V.

Jaarverslag 2021



Renpart Retail XI C.V.

Het vermogen om te renderen

Renpart Retail XI C.V.

Jaarverslag 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)

PROFIEL

Renpart Group of Companies is een vermogensbeheerorganisatie die belegt in vastgoed. De groep beheerde eind 2021 negen vastgoedfondsen met gezamenlijk 26 panden in eigendom met een totale marktwaarde van ongeveer € 276 miljoen. De panden omvatten in totaal 96.095 m² winkelruimte en 6.915 m² kantoorruimte; er waren 223 huurders. De vastgoedfondsen hadden eind 2021 een totaal aan activa van ongeveer € 285 miljoen. Het totaal eigen vermogen van de fondsen beliep ongeveer € 168 miljoen en werd verstrekt door 75 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 2021 € 3,3 miljoen. Het fonds had eind 2021 een totaal aan activa van € 3,5 miljoen. Het eigen vermogen van de Vennootschap beliep € 0,9 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 Vennoot	5
Jaarrekening 2021	
Balans	16
Winst-en-verliesrekening.....	18
Kasstroomoverzicht	19
Toelichting algemeen	20
Toelichting op de balans	23
Toelichting op de winst-en-verliesrekening	27
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.....	32
Controleverklaring van de onafhankelijke accountant.....	33
Verslag van de Bewaarder	33

KERNCIJFERS

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

	2021	2020	2019	2018	2017
Balans					
Beleggingen	3.300	3.650	3.990	4.420	4.480
Vorderingen	20	25	9	1	1
Overige activa	187	323	312	354	392
Totaal activa	3.507	3.998	4.311	4.775	4.873
Eigen vermogen	932	1.247	1.495	1.905	1.976
Langlopende schulden	2.475	0	0	2.738	0
Kortlopende schulden	100	2.751	2.816	132	2.897
Totaal passiva	3.507	3.998	4.311	4.775	4.873
Winst-en-verliesrekening					
Opbrengsten uit beleggingen	225	297	402	398	390
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	-348	-348	-430	-60	630
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	-35	-45	-39	-30	-21
Beheerkosten en rentelasten	-157	-153	-150	-114	-108
Resultaat	-315	-248	-217	194	891
Operationeel resultaat	35	92	213	254	261
Uitgekeerd aan participanten	0	0	193	265	0
Hypothecaire schulden opgenomen	2.475	0	0	0	0
Afgelost op hypothecaire schulden	2.688	50	50	50	50
Overige gegevens					
Aantal uitgegeven participaties ultimo verslagperiode	94	94	94	94	94
Intrinsieke waarde per participatie (in euro's) ultimo verslagperiode	9.912	13.267	15.908	20.266	21.023
Resultaat per participatie (in euro's)	-3.355	-2.641	-2.306	2.065	9.478
Operationeel resultaat per participatie (in euro's)	368	976	2.269	2.703	2.776
Uitkering per participatie (in euro's) gemiddeld	0	0	2.053	2.821	0
Aflossing per participatie (in euro's) regulier	536	536	536	536	536

VERSLAG VAN DE BEHEREND VENNOOT

Geachte Vennoot,

Hierbij bieden wij u het verslag aan over het boekjaar 2021.

In het jaar 2021 kwamen wereldwijd vaccins beschikbaar die de belofte in zich droegen dat de in 2020 uitgebroken coronapandemie tot staan kon worden gebracht. De regering stond voor de opgave de bevolking te bewegen zich te laten vaccineren. Helaas ontstond een tegenstroming in de maatschappij en stakte het percentage gevaccineerden rond 86%. Tijdens de zomermaanden werden de beperkende maatregelen grotendeels opgeheven maar in het najaar laaide de pandemie weer op met nieuwe lockdowns tot gevolg. Ondernemers die niet of nauwelijks waren bijgekomen van de maatregelen uit 2020, werden opnieuw midscheeps geraakt. Ook nu gold dat uitgebreide pakketten steunmaatregelen soelaas moesten bieden en werd op de korte termijn 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.

In november besloot de Beherend Vennoot de door RNHB B.V. verstrekte hypothecaire financiering integraal af te lossen en te vervangen door een aflossingsvrije geldlening van een bevriende financier van € 2.475.000 met een looptijd van 24 maanden en een rente van 6,5% per jaar. Gezien de complexe commerciële situatie en de hoge loan-to-value-ratio van 75% was dit een acceptabele rente.

Marktontwikkelingen

(Bronnen: websites en publicaties van CBS, CPB, DNB, Rabobank, WHO)

Corona

Eind 2020 werd in de Verenigde Staten het eerste coronavaccin goedgekeurd maar de uitrol van dat en andere vaccins begon in Nederland pas in de loop van januari 2021. Daarmee was Nederland het laatste land van de EU. Het verslagjaar begon dus in een harde lockdown, in januari zelfs gevolgd door een avondklok toen de zorgen over de Britse variant en een derde golf toenamen. In april was die golf op zijn hoogtepunt maar het duurde nog tot juni voordat er een einde kwam aan de lockdown. De laatste maanden van het jaar werd duidelijk dat alweer een golf onontkoombaar was want de besmettelijker omikron-variant meldde zich in Nederland en "code zwart" leek een reële optie. Er werden een boostercampagne gestart en een avondlockdown ingevoerd. Daarmee zat Nederland als enige land in Europa in een lockdown. In januari 2022 was het aantal besmettingen zo hoog, dat de systemen van de GGD en het RIVM het niet trokken. Er ontstonden datafiles in de verwerking van het aantal dagelijkse besmettingen. Tegelijkertijd was de druk om de maatregelen te versoepelen hoog. Aan het eind van de maand gebeurde dit ook en werd de lockdown opgeheven. De WHO sprak over een "pandemisch eindspel": door de relatief milde aard van de omikron-variant ten opzichte van eerdere varianten (veel besmettelijker, veel minder ziekmakend) is het de hoop dat Covid-19 geleidelijk verandert van een pandemie in een beter beheersbare endemische ziekte zoals seizoensgriep.

Omzet detailhandel in 2021

In 2021 heeft de detailhandel 4,4 procent meer omgezet dan in 2020. Het verkoopvolume (de voor prijsveranderingen gecorrigeerde omzet) was 2,9 procent hoger.

De winkels in voedings- en genotmiddelen hebben in 2021 0,6 procent meer omgezet dan in 2020. Het volume lag 0,3 procent hoger. Supermarkten zetten 0,5 procent meer om, de omzet van de speciaalzaken groeide met 1,4 procent. In vergelijking met 2019 was de groei 7,6 procent.

De omzet van de winkels in non-food groeide met 2,5 procent, de non-foodwinkels realiseerden een volumegroei van 0,6 procent. Online is 23,6 procent meer omgezet dan in 2020. In december lag de omzet van de detailhandel 6,2 procent hoger.

Inflatie

De consumentenprijzen waren over heel 2021 gemiddeld 2,7 procent hoger dan in 2020. Over dat jaar was de prijsstijging 1,3 procent. De stijging van de consumentenprijzen kwam voor een groot deel door de prijsontwikkeling van elektriciteit en gas. Elektriciteit was in 2021 gemiddeld 22,2 procent duurder dan een jaar eerder. Ook op andere markten was sprake van prijsopdrijvende aanbodverstoringen, bijvoorbeeld bij zeecontainers en halfgeleiders (chips). Bovendien zal extra inflatie ontstaan door het verder opengaan van de economieën. Vooral de dienstensector zal sterk opveren nu de lockdown-maatregelen zijn beëindigd. De horeca en andere vrijetijdssectoren berekenen mogelijk een coronapremie op hun prijzen.

De huidige hoge inflatie van gemiddeld 5,1% in de eurozone en zelfs 6,4% in Nederland wordt dus vooral geïmporteerd uit de rest van de wereld en de Nederlandse autoriteiten hebben geen middelen om deze inflatie te beteugelen. De Europese Centrale Bank (ECB) heeft aangegeven het beleid van kwantitatieve verruiming in 2022 te beëindigen en openlijk wordt gesproken over verhoging van de beleidsrente vanaf het najaar van 2022. Daarmee eindigt een periode van goedkoop geld en zal sparen weer beloond gaan worden. Het is onvermijdelijk dat de aangekondigde renteverhogingen hun weerslag zullen vinden op de aandelen- en obligatiemarkten. Bovendien wordt voorzien dat deze periode van hoge inflatie zal aanhouden tot ten minste medio 2023.

Toch wordt niet altijd negatief over inflatie gesproken. Een beetje inflatie is goed voor de economie. Inflatie is bovendien een deel van de oplossing voor schulden van overheden, bedrijven en huishoudens. Het vermindert namelijk niet alleen de reële waarde van tegoeden, maar ook die van schulden. Daarom stuurt de ECB op een inflatie van twee procent.

Beleggen in vastgoed heeft in het verleden bewezen een goede bescherming te bieden tegen inflatie. Dit komt doordat in veel gevallen de prijzen van vastgoed stijgen als er sprake is van inflatie, omdat huurcontracten via indexering aan de officiële prijsinflatie gekoppeld zijn.

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. Hoofthooflaan. Twee winkels zijn verhuurd aan Action (1.247 m²) en Bristol (1.117 m²) en in een kleine unit is een horecazaak gevestigd 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 2,6 jaar.

Als gevolg van de mogelijke relocatie van een Lidl naar de Markt te Papendrecht zou ook Action reloceren binnen het bezit van de Vennootschap. De beoogde relocatie van Action zou als gevolg hebben dat ook Action haar entree aan de Marktzijde zou krijgen. Nadat de gemeente Papendrecht kenbaar had gemaakt op geen enkele wijze medewerking te verlenen aan het creëren van parkeergelegenheid op maaiveldniveau haakte Lidl af wat als gevolg had dat ook Action blijft zitten op de plek waar zij al sinds jaar en dag is gehuisvest. In de eerste jaarhelft van 2022 zal Action de winkelunit verbouwen naar de laatste standaarden van de Actionformule door het inpassen van een geheel nieuw inbouwpakket. Gedurende de verslagperiode heeft Action, ondanks de gevolgen van de coronapandemie, de volledige huurverplichting voldaan.

Onderhandelingen met Bristol hebben in 2021 geleid tot nieuwe huurvoorwaarden en een kortlopende huurperiode die door zowel Bristol als

de Vennootschap met inachtneming van een opzegperiode kan worden opgezegd. Voorsortierend op het contracteren van Lidl had ook de Vennootschap belang bij deze huuruitgangspunten. Nu de optie voor het faciliteren van een supermarktorganisatie is komen te vervallen, oriënteert de Vennootschap zich op een structurele invulling tegen marktconforme voorwaarden. In dat licht houdt de Vennootschap er sterk rekening mee dat Bristol in 2022 zal vertrekken.

Bristol heeft gedurende de verslagperiode als gevolg van de coronapandemie een huurkorting ontvangen van circa € 32.000.

Ook huurder Burger-Inn kampt met de gevolgen van de coronapandemie en kan niet aan zijn huurverplichtingen voldoen. 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. Ook gesprekken over het inlopen van de huurachterstand hebben tot dusver geen resultaat. De Vennootschap beraadt zich op vervolgstappen.

Voor de leegstaande ruimte van 647 m² geldt dat de Vennootschap ook in 2021 vol heeft ingezet op het contracteren van Lidl in deze winkelunit in combinatie met de naastgelegen Bristol-unit. Nadat alle opties voor het creëren van parkeergelegenheid voor de supermarkt waren verkend en de gemeente definitief besloot geen medewerking te verlenen, is Lidl afgehaakt voor deze locatie. Het is niet de verwachting van de Vennootschap dat een andere supermarktorganisatie wel de afstand tot de beschikbare parkeergelegenheid in parkeergarage de Meent accepteert.

Na het afhaken van Lidl heeft de Vennootschap de eerdere gesprekken met een landelijke sportschoolketen opnieuw leven ingeblazen. Dat overleg heeft tot mondelinge overeenstemming geleid voor een langjarige huurovereenkomst van circa 420 m² tegen marktconforme huurvoorwaarden en incentives. De Vennootschap zal de winkelunit casco opleveren, investeringen doen om de winkelunit te creëren door middel van het plaatsen van een tussenwand en de aansluitingen te verplaatsen. Ten tijde van het schrijven van dit verslag beoordeelt de huurder de concept huurovereenkomst. Voorwaarde voor de huurovereenkomst blijft instemming van de gemeente Papendrecht door het verkrijgen van een gebruiksvergunning. De Vennootschap voorziet op dat vlak in dit geval geen problemen.

Ook heeft de Vennootschap op hoofdlijnen overeenstemming met een landelijke retailer over een huurovereenkomst van circa 420 m² tegen marktconforme huurvoorwaarden. Ten tijde van het schrijven van dit verslag heeft ook deze huurder de concept-huurovereenkomst in overweging.

Wanneer ook deze kandidaat akkoord gaat met de uitgangspunten van het huurvoorstel zal met Bristol worden onderhandeld over een nieuwe huurovereenkomst tegen aangepaste huurvoorwaarden.

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 het eindigen van de gesprekken met Lidl 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.

Na het afhaken van Lidl werd de Vennootschap teruggeworpen op de situatie dat enerzijds geen concreet uitzicht bestond op invulling van de leegstand en/of het verbeteren van de ontstane verhuursituatie in de winkelunit van Bristol terwijl anderzijds met de hypothecaire financier RNHB B.V. geen formeel contract was getekend. Een taxatie door Cushman & Wakefield wees uit dat de marktwaarde kosten koper in die situatie terugliep naar € 3,3 miljoen. Het was dus zaak op de eerste plaats de financiering veilig te stellen om daarmee tijd te kopen om in rust tot een oplossing van de commerciële situatie te komen.

Het commerciële team van RNHB gaf aan het afhaken van Lidl complex te vinden maar het vertrouwen niet te zijn verloren en bereid te zijn een verlenging voor te stellen met zes maanden. Een langere periode leek intern niet haalbaar en het was überhaupt nog maar de vraag of het risk committee van RNHB daadwerkelijk tot verlenging bereid zou zijn. De Beherend Vennoot vond dit geen wenselijke oplossing, vooral ook omdat RNHB ongetwijfeld na twee of drie maanden de druk zou verhogen voor de volgende verlengingsafspraken. De Beherend Vennoot heeft in het verleden bij de Nederlandse grootbanken gepolst of die geïnteresseerd zouden zijn in overname van de financiering maar daarbij steevast nee op het rekest gekregen. De Beherend Vennoot heeft dus in de kring van zijn beleggers gezocht naar een vervangende financier en die ook gevonden. Uiteindelijk werd op de volgende voorwaarden vervangende financiering aangetrokken:

- Hoofdsom: € 2.475.000, dit betekende een loan-to-value-ratio van 75% bij aanvang. De toenmalige hoofdsom bedroeg € 2.637.100 en de Vennootschap loste dus € 162.100 uit eigen middelen af.
- Looptijd: 24 maanden, tot en met 30 november 2023
- Rente: 6,5% op jaarbasis, betaalbaar per kwartaal achteraf. Gezien de complexe commerciële situatie en de hoge loan-to-value-ratio werd dit een acceptabele rente gevonden.
- Aflossing: De lening is gedurende de looptijd aflossingsvrij en dient op de laatste dag ineens te worden afgelost. Wel geldt dat vervroegde aflossing gedurende de looptijd van de lening boetevrij is toegestaan.
- Zekerheden: Een hypotheekrecht op de onroerende zaken en een pandrecht op de huurinkomsten.

Met het aantrekken van deze financiering werd 24 maanden rust gekocht om te komen tot een duurzame oplossing. Bovendien was bijstorting door de Commanditaire Vennoten gedurende die periode van de baan en kan ook worden gekeken of het object wordt verkocht.

De rentelasten bedroegen over de verslagperiode € 124.916 (inclusief afsluitkosten van de nieuwe financiering) ten opzichte van € 119.519 over de voorafgaande verslagperiode. Door de hogere renteconditie van de nieuwe geldlening, zullen de rentelasten over 2022 toenemen tot € 160.875.

Met de financier zijn geen convenanten overeengekomen. De loan-to-value ratio (een verhoudingsgetal tussen de hoofdsom van de geldlening gedeeld door de waarde van alle onderpanden die door de Vennootschap ten gunste van de financier zijn ondergezet, uitgedrukt als een percentage) kon per balansdatum worden berekend op 75,0% (ultimo 2020: 73,6%).

Winst-en-verliesrekening

Op basis van de rendementsprognose mocht over de verslagperiode een resultaat van ongeveer € 334.000 worden verwacht. Het resultaat van de Vennootschap is uitgekomen op ongeveer € 315.000 negatief. Een negatief verschil van ongeveer € 649.000 dat als volgt kan worden geanalyseerd:

(bedragen in € 1.000)

	<u>Prognose</u>	<u>Realisatie</u>	<u>Vershil</u>
Direct rendement			
Opbrengsten uit beleggingen	437	227	—210
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	—26	—35	—9
Beheervergoeding	—30	—22	8
Overige kosten	—18	—10	8
Rentelasten	<u>—150</u>	<u>—125</u>	<u>25</u>
Operationeel resultaat	213	35	—178
Indirect rendement			
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	121	—348	—469
Verdeling incentives over looptijd	<u>0</u>	<u>—2</u>	<u>—2</u>
Resultaat	<u>334</u>	<u>—315</u>	<u>—649</u>

Verklaring van verschillen

De opbrengsten uit beleggingen zijn lager dan vooraf geprognosticeerd. In de prognose werd uitgegaan van volledige verhuur, terwijl in werkelijkheid een deel van de belegging leegstaat. Daarnaast zorgt de coronapandemie voor lagere huuropbrengsten door huurkortingen en lagere huurprijzen bij verlengingen. 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. De rentelasten zijn fors lager dan geprognosticeerd. De oorzaak hiervan ligt enerzijds in het feit dat een deel van de lening al werd 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 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 2021 wordt berekend op € 9.912 (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 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 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 escaleerden de algemene marktrisico's naar een ongekeerde omvang. Ten tijde van het schrijven van dit verslag zijn in de Westerse wereld verbeteringen zichtbaar: de bevolking wordt op grote schaal gevaccineerd en de minder ziekmakende omikronvariant van het virus is dominant geworden. Dit kan ertoe leiden dat de pandemie langzaam uitdooft en verwordt tot een seizoensziekte zoals griep. De gezondheids crisis heeft in ieder geval enorme invloed gehad op het maatschappelijk welbevinden en 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 maatschappij en 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, kleding) 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 vooral ernstige bedreigingen voor het klimaat maar de negatieve gevolgen van de coronacrisis op sociale cohesie, leefbaarheid en geestelijk welbevinden mogen niet worden onderschat. Economische confrontaties en politieke polarisatie worden gezien als aanzienlijke risico's op de korte termijn. Geopolitieke onrust (denk aan de actuele oorlogsdreiging tussen Rusland en Oekraïne) 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. Door de vele jaren van extreme geldschepping door centrale banken, duikt aan de horizon weer het beeld van een mogelijke schuldencrisis op.

De inflatie is in veel landen versneld als gevolg van pandemie gerelateerde verstoringen van toeleveringsketens in combinatie met een oplevende vraag van de consument en hogere grondstofprijzen. Dit zal het consumentenvertrouwen, dat van fundamenteel belang is geweest voor het herstel, temperen en zal de risico's van renteverhogingen van de centrale banken vergroten. Zowel in geavanceerde als in opkomende economieën zullen hogere prijzen en duurdere schulden vooral een harde impact hebben op huishoudens met een lager inkomen, terwijl kleine en middelgrote ondernemingen (MKB) die nog steeds proberen een faillissement te voorkomen, te lijden zullen hebben van een afnemende consumptie.

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.

Dit risico zal in 2022 niet aan de orde zijn. De kans dat geen verlengingsvoorstel wordt ontvangen en/of geen vervangend eigen of vreemd vermogen kan worden aangetrokken wordt door de Beherend Vennoot als klein 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 waardestijging het omgekeerde effect.

De kans dat de komende jaren sprake zal zijn van waardedalingen van het vastgoed in de portefeuille van de Vennootschap, wordt door de Beherend Vennoot als aanzienlijk ingeschat.

Omdat een aanzienlijk deel van de portefeuille is gefinancierd met vreemd vermogen, hebben de kosten die aan deze financiering verbonden zijn een aanzienlijke invloed op het resultaat van de Vennootschap. Hoger dan verwachte rentelasten zullen een negatieve invloed hebben op het rendement voor de beleggers.

Dit risico zal in 2022 niet aan de orde zijn. De kans op een verdere stijging van de rentelasten voor de Vennootschap wordt door de Beherend Vennoot als klein ingeschat.

Calamiteiten (schade en gebreken)

Er zijn calamiteiten denkbaar zoals bijvoorbeeld kraken, brandschade, wateroverlast en schade als gevolg van aanslagen. Wanneer sprake is van een calamiteit met schade als gevolg en een verzekeraar gaat onverhoopt niet over tot (volledige) vergoeding van de schade, kan dit aanzienlijke kosten voor de Vennootschap met zich meebrengen. Dergelijke kosten zullen een negatief effect hebben op het rendement voor de beleggers.

De kans dat een calamiteit zich voordoet, wordt door de Beherend Vennoot als 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 € 315.400 negatief ten laste te brengen van de overige reserves.

Vooruitzichten

De vooruitzichten van de Vennootschap op de kortere termijn zijn niet zonder zorgen. Hoewel de financiële positie van de Vennootschap in 2021 in rustiger vaarwater is gebracht, blijft er grote onzekerheid over de omvang van de huuropbrengsten. Als gevolg van de corona-uitbraak blijven veel landelijke retailers voorzichtig in het openen van nieuwe vestigingen of het verplaatsen van bestaande winkels. Ook voor de horeca geldt dat er voor het openen van een nieuwe bedrijven veel minder animo is. Desalniettemin blijft de Beherend

Vennoot gematigd positief over de mogelijkheid de belegging te stabiliseren door het werven van nieuwe huurders. Nadat de belegging is gestabiliseerd zal op de middellange termijn door de beleggers moeten worden besloten of de belegging zal worden verkocht of dat deze langjarig wordt aangehouden. Naast de verhuurinspanningen voor de leegstaande vierkante meters zullen de werkzaamheden zich in 2022 met name richten op individuele afspraken met huurders die door de corona-uitbraak financieel in de knel zijn gekomen. Dit houdt in dat intensief contact wordt onderhouden met de huurders zodat kan worden ingespeeld op behoeften en ontwikkelingen.

Den Haag, 14 februari 2022

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 2021

BALANS

vóór resultaatbestemming, bedragen in euro's

		<u>31 december 2021</u>	<u>31 december 2020</u>
Activa			
Beleggingen			
Onroerende zaken	1.	3.300.000	3.650.000
		<hr/>	<hr/>
Totaal beleggingen		3.300.000	3.650.000
Vorderingen			
Debiteuren	2.		
	3.	17.007	24.334
Overige vorderingen en overlopende activa		2.773	176
		<hr/>	<hr/>
Totaal vorderingen		19.780	24.510
Overige activa			
Vlottende activa			
Liquide middelen	4.	186.723	323.182
		<hr/>	<hr/>
Totaal overige activa		186.723	323.182
		<hr/>	<hr/>
Totaal activa		3.506.503	3.997.692
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

BALANS

vóór resultaatbestemming, bedragen in euro's

		<u>31 december 2021</u>	<u>31 december 2020</u>
Passiva			
Eigen vermogen			
Commanditair kapitaal	5.	2.350.000	2.350.000
Overige reserves	6.	195.262	443.500
Cumulatieve uitkeringen	7.	—1.298.178	—1.298.178
Resultaat verslagperiode	8.	—315.400	—248.238
		<hr/>	<hr/>
Totaal eigen vermogen		931.684	1.247.084
Langlopende schulden			
Schulden aan financiers	9.	2.475.000	0
		<hr/>	<hr/>
Totaal langlopende schulden		2.475.000	0
Kortlopende schulden			
Schulden aan financiers	10.	0	2.687.500
Crediteuren		1.278	149
Belastingen	11.	11.639	13.786
Overige schulden en overlopende passiva	12.	86.902	49.173
		<hr/>	<hr/>
Totaal kortlopende schulden		99.819	2.750.608
		<hr/>	<hr/>
Totaal passiva		3.506.503	3.997.692
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

WINST-EN-VERLIESREKENING

bedragen in euro's

		<u>2021</u>	<u>2020</u>
Bedrijfsopbrengsten			
Opbrengsten uit beleggingen			
Huuropbrengsten	13.	225.231	297.245
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen			
Mutatie niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	14.	—348.065	—348.223
		<u> </u>	<u> </u>
Totaal bedrijfsopbrengsten		—122.834	—50.978
Bedrijfslasten			
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	15.	—35.457	—44.643
Beheerkosten en rentelasten	16.	—157.109	—152.617
		<u> </u>	<u> </u>
Totaal bedrijfslasten		—192.566	—197.260
		<u> </u>	<u> </u>
Resultaat		—315.400	—248.238
		<u> </u>	<u> </u>

KASSTROOMOVERZICHT

opgesteld volgens de indirecte methode, bedragen in euro's

	2021	2020
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten		
Resultaat	-315.400	-248.238
Mutatie niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	348.065	348.223
Herwaardering door huurincentives	1.935	-8.223
Mutatie vorderingen	4.730	-15.815
Mutatie kortlopende schulden (exclusief hypothecaire schulden)	36.711	-15.027
	76.041	60.920
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Contante uitkeringen	0	0
Reguliere aflossing hypothecaire schulden	-50.400	-50.400
Integrale aflossing hypothecaire schulden	-2.637.100	0
Opname hypothecaire schulden	2.475.000	0
	-212.500	-50.400
Mutatie geldmiddelen	-136.459	10.520
Geldmiddelen begin verslagperiode	323.182	312.662
Mutatie geldmiddelen	-136.459	10.520
Geldmiddelen einde verslagperiode (banktegoeden)	186.723	323.182

TOELICHTING ALGEMEEN

Grondslagen algemeen

Renpart Retail XI C.V. is een commanditaire vennootschap naar Nederlands recht, gevestigd te Den Haag en houdt kantoor aan het adres: Nassaulaan 4 te 2514 JS Den Haag. De Vennootschap is ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 53366549.

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

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

De statutaire doelomschrijving van de Vennootschap luidt als volgt:

De Vennootschap heeft ten doel:

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

en al hetgeen met dit doen verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn, alles in de ruimste zin van het woord.

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

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

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

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

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

Transacties met verbonden partijen

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

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

Fiscale status

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

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

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

Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

Onroerende zaken

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

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

Financiële instrumenten

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

Kosten van oprichting en van uitgifte van participaties

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

Vorderingen

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

Langlopende en kortlopende schulden

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

Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

Huuropbrengsten

Als huuropbrengsten worden aangemerkt de aan de verslagperiode toe te rekenen huren, verminderd met eventuele (financiële) leegstand, huurkorting, huurvrije perioden, voorziening oninbare debiteuren/huur en niet-afrekbare 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>2021</u>	<u>2020</u>
Stand begin verslagperiode	3.641.777	3.990.000
Herwaarderingen	<u>—348.065</u>	<u>—348.223</u>
Subtotaal	3.293.712	3.641.777
Cumulatieve stand huurincentives	<u>6.288</u>	<u>8.223</u>
Stand einde verslagperiode	<u>3.300.000</u>	<u>3.650.000</u>

De post kan als volgt worden gespecificeerd:

	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
Kostprijs	5.150.000	5.150.000
Aankoopkosten	59.584	59.584
Afschrijving aankoopkosten	—59.584	—59.584
Cumulatieve herwaarderingen	<u>—1.856.288</u>	<u>—1.508.223</u>
Cumulatieve stand huurincentives	<u>6.288</u>	<u>8.223</u>
	<u>3.300.000</u>	<u>3.650.000</u>

De portefeuille dient tot zekerheid voor opgenomen hypothecaire geldleningen.

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 het eindigen van de gesprekken met Lidl 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.

2. Vorderingen

De vorderingen hebben alle een kortlopend karakter.

3. Debiteuren

De post kan als volgt worden gespecificeerd:

	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
Debiteuren	57.777	53.654
Af: voorziening oninbare debiteuren	<u>—40.770</u>	<u>—29.320</u>
	<u>17.007</u>	<u>24.334</u>

Ten behoeve van mogelijk oninbare debiteuren is een voorziening gevormd. Gedurende de verslagperiode is een bedrag van € 11.450 toegevoegd aan de voorziening ten behoeve van mogelijke oninbare debiteuren.

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Stand begin verslagperiode	29.320	28.770
Ottrekking/dotatie aan voorziening	<u>11.450</u>	<u>550</u>
Stand einde verslagperiode	<u>40.770</u>	<u>29.320</u>

Overige activa

Vlottende activa

4. Liquide middelen

De post Liquide middelen is als volgt samengesteld:

	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
Rekening-courant	85.610	222.079
Zakelijke spaarrekening	<u>101.113</u>	<u>101.103</u>
	<u>186.723</u>	<u>323.182</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 € 106.500 (ultimo 2020: € 280.500). De middelen worden aangehouden als liquiditeitsreserve.

Passiva

Eigen vermogen

5. Commanditair kapitaal

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Stand begin verslagperiode	2.350.000	2.350.000
Mutaties	<u>0</u>	<u>0</u>
Stand einde verslagperiode	<u>2.350.000</u>	<u>2.350.000</u>

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

6. Overige reserves

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Stand begin verslagperiode	443.500	660.233
Resultaatbestemming voorafgaande verslagperiode	<u>-248.238</u>	<u>-216.733</u>
Stand einde verslagperiode	<u>195.262</u>	<u>443.500</u>

7. Cumulatieve uitkeringen

Gedurende de verslagperiode zijn de volgende uitkeringen verricht:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Stand begin verslagperiode	-1.298.178	-1.298.178
Uitkeringen aan Commanditaire Vennoten	0	0
Uitkeringen aan Beherend Vennoot	<u>0</u>	<u>0</u>
Stand einde verslagperiode	<u>-1.298.178</u>	<u>-1.298.178</u>

De post cumulatieve uitkeringen is als volgt samengesteld:

	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
Cumulatieve uitkeringen aan Commanditaire Vennoten	-1.290.845	-1.290.845
Cumulatieve uitkeringen aan Beherend Vennoot	<u>-7.333</u>	<u>-7.333</u>
	<u>-1.298.178</u>	<u>-1.298.178</u>

8. Resultaat verslagperiode

Over de verslagperiode heeft de Vennootschap een resultaat van € 315.400 negatief behaald.

De Beherend Vennoot stelt voor het resultaat over de verslagperiode ter grootte van € 315.400 negatief ten laste te brengen van de overige reserves.

De Vergadering van Vennoten besloot op 21 juni 2021 het resultaat over de voorafgaande verslagperiode ter grootte van € 248.238 negatief ten laste te brengen van de overige reserves.

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	-315.400	-315.400
Stand einde verslagperiode	2.350.000	195.262	-1.298.178	-315.400	931.684

Langlopende schulden

9. Schulden aan financiers

De schulden aan financiers bestaan uit een enkele hypothecaire geldlening met een initiële hoofdsom van € 2.475.000, op balansdatum pro resto € 2.475.000. De lening heeft een looptijd van 24 maanden, is aflossingsvrij en moet uiterlijk op 30 november 2023 ineens worden afgelost. Wel geldt dat vervroegde aflossing gedurende de looptijd van de lening boetevrij is toegestaan. De rente belooft 6,5% op jaarbasis en is betaalbaar per kwartaal achteraf. Aan de financier werden een hypotheekrecht op de onroerende zaken en een pandrecht op de huurinkomsten verstrekt. Er werden geen convenanten overeengekomen.

Aan de financier werden als zekerheid verstrekt een eerste recht van hypotheek op de onroerende zaken en een eerste recht van pand op de vorderingen en rechten uit de huurovereenkomsten.

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:

	2021	2020
Stand hypothecaire geldleningen begin verslagperiode	2.687.500	2.737.900
Af: reguliere aflossingen	-50.400	-50.400
Af: integrale aflossing	-2.637.100	0
Bij: opname nieuwe financiering	2.475.000	0
Stand hypothecaire geldleningen einde verslagperiode	2.475.000	2.687.500
Kortlopend deel van de hypothecaire geldleningen	0	-2.687.500
Langlopend deel van de hypothecaire geldleningen	2.475.000	0

Kortlopende schulden

10. Schulden aan financiers

Er zijn geen hypothecaire schulden aan financiers met een looptijd korter dan een jaar.

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:

	31-12-2021	31-12-2020
Ontvangen promotiebijdragen van huurders	33.032	24.677
Vooruitontvangen huren	19.620	303
Nog te betalen rentekosten	13.663	9.854
Waarborgsommen	7.660	7.660
Nog te ontvangen facturen	7.600	6.200
Nog te betalen bedragen	3.450	0
Servicekosten	1.877	479
	86.902	49.173

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 2020: 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, aan de periode toegerekende huurincentives, huurvrije perioden, (financiële) leegstand en een voorziening oninbare huur.

De huuropbrengsten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	<u>2021</u>		<u>2020</u>	
Theoretische huurwaarde	364.743		393.545	
Af: huurkortingen	-35.547		-550	
Af/bij: aan de periode toegerekende huurincentives	-1.935		8.223	
Af: huurvrije perioden	<u>0</u>		<u>-10.158</u>	
Theoretische brutohuuropbrengst	327.261	100,0%	391.060	100,0%
Af: financiële leegstand	-90.580	-27,7%	-93.815	-24,0%
Af: voorziening oninbare huur	<u>-11.450</u>	<u>-3,5%</u>	<u>0</u>	<u>0,0%</u>
Totaal huuropbrengsten	<u>225.231</u>	<u>68,8%</u>	<u>297.245</u>	<u>76,0%</u>

De financiële bezettingsgraad over de verslagperiode beliep 68,8% (2020: 76,0%).

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 2021:

2022	214.000
2023	169.000
2024	169.000
2025	78.000
2026 e.v.	<u>0</u>
Totaal	<u>630.000</u>

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen

14. Mutatie niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Herwaarderingen	-350.000	-340.000
Mutatie herwaardering uit hoofde van huurincentives	<u>1.935</u>	<u>-8.223</u>
	<u>-348.065</u>	<u>-348.223</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>2021</u>	<u>2020</u>
Bijdragen BIZ	-13.864	-13.864
Onroerendezaakbelastingen	-7.730	-9.014
Verzekeringen (opstal en aansprakelijkheid)	-4.088	-5.551
Servicekosten leegstand	-3.212	-8.517
Verhuurcourtage/-kosten	0	-3.538
Overige	<u>-6.563</u>	<u>-4.159</u>
	<u>-35.457</u>	<u>-44.643</u>

16. Beheerkosten en rentelasten

De beheerkosten en rentelasten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Saldo rentelasten	-124.916	-119.519
Vergoeding Beheerder	-21.824	-22.397
Vergoeding Bewaarder	-2.000	-2.000
Overige bedrijfskosten	-8.369	-8.701
	<u>-157.109</u>	<u>-152.617</u>

Saldo rentelasten

Het saldo rentelasten kan als volgt worden gespecificeerd:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Rente hypothecaire geldleningen	-121.687	-119.266
Afsluitkosten financiering	-2.743	0
Negatieve rente creditgelden	-259	0
Saldo overige financiële baten en lasten	-227	-253
	<u>-124.916</u>	<u>-119.519</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>2021</u>	<u>2020</u>
Kosten accountantscontrole	-6.000	-5.800
Bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering	-1.969	-1.781
Belastingadvieskosten	-400	-400
Vergaderkosten	0	-720
	<u>-8.369</u>	<u>-8.701</u>

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

Overige informatie

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

Den Haag, 14 februari 2022

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 € 315.400 negatief ten laste te brengen van de overige reserves.

Bestemming van het resultaat over de voorafgaande verslagperiode

De Vergadering van Vennoten besloot op 21 juni 2021 het resultaat over de verslagperiode ter grootte van € 248.238 negatief ten laste te brengen van de overige reserves.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan de Vennoten van Renpart Retail XI C.V.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2021

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2021 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 2021 en van het resultaat over 2021 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

De jaarrekening bestaat uit:

1. De balans per 31 december 2021.
2. De winst-en-verliesrekening over 2021.
3. De toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

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

Wij zijn onafhankelijk van Renpart Retail XI C.V. zoals vereist in de Wet toezicht accountantsorganisaties (Wta), de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarverslag andere informatie, die bestaat uit:

- het verslag van de Beherend Vennoot;
- de overige gegevens;
- kerncijfers.

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:

- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat; 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.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

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

- Het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing.
- Het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de vennootschap.
- Het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door de Beherend Vennoot en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan.
- Het vaststellen dat de door de Beherend Vennoot gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de vennootschap haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of

omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een vennootschap haar continuïteit niet langer kan handhaven.

- Het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen.
- Het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij communiceren met de Beherend Vennoot onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing.

Amsterdam, 14 februari 2022

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

VERSLAG VAN DE BEWAARDER

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

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

In december 2021 werd de hypothecaire schuld aan RNHB B.V. integraal afgelost en werd een nieuwe financiering aangetrokken. Aan die 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.

Den Haag, 14 februari 2022

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