

Renpart Retail XIII C.V.

Jaarverslag 2016



Renpart Retail XIII C.V.

Het vermogen om te renderen

Renpart Retail XIII C.V.

Jaarverslag 2016

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

Handelsregisternummer 56131259

renpart.nl/rrxiii
twitter.com/RenpartVastgoed

PROFIEL

Renpart Group of Companies is een vermogensbeheerorganisatie die belegt in vastgoed. De groep beheerde eind 2016 negen vastgoedfondsen met gezamenlijk 85 panden in eigendom met een totale waarde van circa € 225 miljoen. De panden omvatten in totaal 91.590 m² kantoorruimte, 36.600 m² bedrijfsruimte en 61.084 m² winkelruimte; er waren 274 huurders. De vastgoedfondsen hadden eind 2016 een totaal aan activa van circa € 237 miljoen. Het totaal eigen vermogen van de fondsen beliep circa € 61 miljoen en werd verstrekt door 1.339 beleggers.

Renpart Retail XIII C.V. is een besloten fonds met beperkte looptijd. Het fonds werd eind september 2012 geïnitieerd en heeft een verwachte looptijd van circa tien jaar. Conform haar doelstelling heeft de Vennootschap in onroerende zaken geïnvesteerd. Het fonds had ultimo 2016 een viertal C&A vestigingen en één Action vestiging in eigendom. De totale waarde van de portefeuille bedroeg per 31 december 2016 circa € 14,6 miljoen. Het fonds had eind 2016 een totaal aan activa van € 15,1 miljoen. Het eigen vermogen van de Commanditaire Vennootschap beliep circa € 6,0 miljoen.

Aan Renpart Retail XIII C.V. zijn gelieerd:

- Renpart Vastgoed Management B.V. als beheerder;
- Renpart Retail XIII Beheer B.V. als beherend vennoot; en
- Renpart Retail XIII Bewaar B.V. als bewaarder.

Tussen bovengenoemde partijen werd op 28 september 2012 een onderhandse samenwerkingsovereenkomst aangegaan welke op 21 januari 2013 en 29 januari 2016 werd herzien. Hierin werden afspraken vastgelegd aangaande de samenwerking tussen partijen bij de administratie, het beheer, de bewaring en het management van Renpart Retail XIII 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 derhalve 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). Ingevolge de Wft dient de beheerder van een beleggingsinstelling een vergunning te hebben van de Autoriteit Financiële Markten. De vennootschap is met ingang van 22 juli 2014 onder de werking van de AIFM-vergunning van de beheerder Renpart Vastgoed Management B.V. gebracht. De Vennootschap valt daarmee onder het toezicht van de Autoriteit Financiële Markten en De Nederlandsche Bank.

INHOUDSOPGAVE

Inhoudsopgave	2
Kerncijfers	3
Verslag van de Beherend Vennoot	4
Jaarrekening 2016	
Balans	10
Winst-en-verliesrekening	13
Kasstroomoverzicht	14
Toelichting algemeen	15
Toelichting op de balans	17
Toelichting op de winst-en-verliesrekening	22
Overige gegevens	
Regeling inzake de bestemming van het resultaat	26
Voorstel tot bestemming van het resultaat	26
Bestemming van het resultaat over de voorafgaande verslagperiode	26
Vergunning	27
Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	28

KERNCIJFERS

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

	2016	2015	2014	2013*
Balans				
Beleggingen.....	14.600	15.110	15.643	16.117
Vorderingen.....	0	2	3	3
Overige activa.....	513	610	598	780
Totaal activa	15.113	15.722	16.243	16.900
Eigen vermogen.....	5.987	6.459	6.876	7.433
Langlopende schulden.....	4.544	8.621	8.748	8.858
Kortlopende schulden.....	4.582	642	618	609
Totaal passiva	15.113	15.722	16.243	16.900
Winst-en-verliesrekening				
Opbrengsten uit beleggingen.....	1.288	1.279	1.268	1.302
Lasten in verband met het beheer van beleggingen.....	-46	-45	-50	-49
Beheerkosten en rentelasten.....	-394	-425	-421	-647
Afschrijving op beleggingen in onroerende zaken.....	-510	-532	-474	-536
Resultaat	338	276	323	70
Uitgekeerd.....	810	694	679	477
Afgelost op hypothecaire schulden.....	-127	-110	-110	-82
Overige gegevens				
Aantal uitgegeven participaties ultimo verslagperiode (in stuks).....	7.840	7.840	7.840	7.840
Intrinsieke waarde per participatie (in euro) ultimo verslagperiode.....	764	824	877	948

*1) Periode van 28 september 2012 tot en met 31 december 2013

VERSLAG VAN DE BEHEREND VENNOOT

Geachte Vennoot,

Hierbij bieden wij u het verslag aan over 2016. Omdat de Commanditaire Vennoten rechtspersonen zijn, is er voor gekozen de balans en winst-en-verliesrekening op te stellen op fiscale grondslagen.

De werkzaamheden hebben zich gedurende de verslagperiode geconcentreerd op het beheer van de portefeuille die bestaat uit vier C&A winkels en een Action winkel.

Het fiscale resultaat van de Vennootschap over de verslagperiode is uitgekomen op circa € 338.000. Uitgaande van commerciële grondslagen bedraagt het resultaat circa € 241.000 wat na correcties voor herwaardering en amortisatie immateriële vaste activa leidt tot een operationeel resultaat van circa € 848.000.

Samenstelling Directie

Helaas heeft Astrid Kempers te kennen gegeven de Renpart-organisatie in maart 2017 te zullen verlaten. Na een dienstverband van bijna twaalf jaren zal zij gaan werken bij een regionale participatiemaatschappij in Zwolle. Daarmee keert zij terug bij haar oude passie: sparren met en financieren van ondernemers. Dat is ook hoe zij ooit bij Renpart is begonnen.

Ofschoon met pijn in het hart afscheid wordt genomen van deze energieke en uiterst loyale directeur, is slechts dankbaarheid op zijn plaats voor de grote inzet waarmee zij vele jaren lang heeft bijgedragen aan de managementorganisatie en de fondsen.

Het ligt in het voornemen de vrijgekomen directiefunctie per 1 april 2017 in te vullen met twee personen, die beiden al geruime tijd bij Renpart werkzaam zijn: Frans Thomassen (beoogd financieel directeur, werkzaam bij Renpart sinds december 2008) en Tom Harthoorn (beoogd commercieel directeur, werkzaam bij Renpart sinds november 2014).

Voor deze benoemingen is toestemming aan de AFM gevraagd. Ten tijde van het schrijven van dit verslag van de Beherend Vennoot was de aanvraag nog in bewerking.

Marktontwikkelingen

(Bronnen: DNB raming januari 2017, CBRE Real Estate Market Outlook 2017 en Locatus)

Economische ontwikkelingen

De Nederlandse economie is de zogeheten 'dubbele dip' inmiddels ruim te boven; de Nederlandsche Bank (DNB) verwacht dat de economie dit jaar met 2,3% zal groeien. Voor 2018 wordt een economische groei verwacht van 1,7%. In 2015 en 2016 groeide de economie met respectievelijk 2,0% en

2,1%. De economische groei zorgt voor een aanzienlijke verbetering van de overheidsfinanciën. Het begrotingstekort in 2016 slaat om naar een begrotingsoverschot in 2018 en de staatsschuld krimpt. De centrale bank gaat verder uit van een oplopende inflatie van 0,1% vorig jaar naar 1,4% in 2017 en 1,3% in 2018. De werkloosheid daalt dit jaar naar verwachting naar 5,5% en volgend jaar naar 5,3%; de werkgelegenheid groeit met respectievelijk 1,3% en 1,0%.

Nederland kan profiteren van een aantrekkende mondiale groei. De wereldeconomie groeit dit jaar naar verwachting met 3,2% en volgend jaar zelfs met 3,7%. De onzekerheid rondom het beleid van de nieuwe Amerikaanse president Donald Trump, de gevolgen van de Brexit en onevenwichtigheden in de Chinese economie kunnen echter negatieve gevolgen hebben voor de mondiale groei. De negatieve effecten van mogelijk toenemend protectionisme en patriottisme zullen zich naar verwachting vooral op de wat langere termijn manifesteren.

Het consumentenvertrouwen is groot, de consumptie is toegenomen en de opleving van de woningmarkt lijkt aan te houden. Daarnaast is de situatie van bedrijven in veel opzichten terug op het niveau van voor de crisis. Sinds 2015 steunt het economische herstel met name op de binnenlandse bestedingen. Dit zal ook in de komende jaren het geval zijn. Maar door de stevig oplopende inflatie zullen de bestedingen van consumenten in 2018 naar verwachting minder hard toenemen. De groei van de bestedingen zal verder geremd worden doordat de huizenprijzen minder hard zullen stijgen.

De Nederlandse vastgoedmarkt

Winkels

Het beleggingsvolume in winkelvastgoed in Nederland zal naar verwachting in 2017 stijgen. Het prijsniveau van winkelvastgoed is relatief gunstig ten opzichte van de kantoren- en logistieke markt en de onderliggende fundamenteen zijn aan de betrende hand. De Nederlandse winkelmarkt is in transitie. Door het toenemende belang van online winkelen heeft het consumptiegedrag nieuwe vormen aangenomen. Retailers zien zichzelf genoodzaakt om hun fysieke winkels in lijn met deze ontwikkeling te innoveren. In 2016 werd als gevolg een groei van de particuliere consumptie en winkelverkoop geregistreerd.

Risico's

De ontwikkelingen in de commerciële vastgoedmarkt zijn niet helemaal vrij van risico's. Hoewel (geo)politieke gebeurtenissen doorgaans geen invloed hebben op de cyclus van de wereldeconomie en de vastgoedmarkt, kan onzekerheid in de desbetreffende landen wel zichtbaar impact hebben. In Nederland kunnen de verkiezingen in maart onduidelijkheid veroorzaken.

Bezetting

De lichte daling van het aantal leegstaande winkelpanden, die sinds 2015 is ingezet, houdt aan. Begin 2016 stond 7,4% van de winkelpanden leeg, en aan het einde van dit jaar was dit 7,2%. In absolute getallen betekent dat dat er 500 winkelpanden minder leeg stonden dan aan het begin van het jaar. Uitgedrukt in vierkante meters bedroeg het percentage leegstand eind 2016 7,8%. Gedurende het jaar was er sprake van een piek van 8,4% als gevolg van het faillissement van V&D. De als gevolg van dit faillissement leeggekomen meters hebben inmiddels veelal een nieuwe bestemming gevonden, zowel tijdelijk als definitief. Opvallend is dat de winkel-leegstand niet overal daalt. In de centra van de middelgrote steden loopt de leegstand nog steeds op.

Net als vorig jaar is de leegstand deels verminderd door het teruglopend aantal winkelpanden. De meeste winkelpanden zijn omgebouwd naar woningen. Een andere reden voor de teruglopende leegstand is de opkomst van horeca. In 2016 zijn er veel nieuwe horecavestigingen bijgekomen, die zich veelal in een leegstaand winkelpand hebben gevestigd.

Portefeuille

De portefeuille van de Vennootschap bestaat uit vier C&A winkels te Harderwijk, Lisse, Vlaardingen en Vlissingen en een Action winkel te Amsterdam.

De gewogen gemiddelde resterende looptijd van de huurcontracten gemeten over de gehele portefeuille belooft op balansdatum circa 4,6 jaar.

Waardering van de portefeuille

De jaarrekening is op fiscale grondslagen opgesteld. De portefeuille wordt gewaardeerd op kostprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en, indien van toepassing, met bijzondere waardeverminderingen. De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de kostprijs. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming. Op terreinen wordt niet afgeschreven. Op gebouwen ter belegging wordt tot de WOZ-waarde afgeschreven.

Financiering en rentebeleid

Door de Commanditaire Vennoten is per saldo € 7.640.000 commanditair kapitaal in de Vennootschap ingebracht, verdeeld over 7.840 participaties.

De pro resto hoofdsom van de bancaire financiering van de Vennootschap beliep op balansdatum € 8.621.715 bestaande uit een drietal leningen waarvan twee verstrekt door ABN AMRO Bank N.V. en één door Syntrus Achmea. De oorspronkelijke hoofdsom bedroeg € 9.050.000 wat betekent dat inmiddels € 428.285 werd afgelost op de leningen. Op de door ABN AMRO verstrekte leningen werd in eerste aanleg jaarlijks 1% van de hoofdsom afgelost. Op 1 januari 2016 is dit percentage voor een

van beide leningen verhoogd naar 2%. Op dat moment werd ook de variabele rente omgezet in een vaste rente. Op de door Syntrus Achmea verstrekte lening werd vanaf het begin al circa 2,5% op jaarbasis afgelost. Op basis van de geldende afspraken zal in 2017 € 144.380 moeten worden afgelost. In verband met de expiratie van een van de leningen van ABN AMRO per 1 oktober 2017 dient echter rekening gehouden te worden met een hogere reguliere aflossing al dan niet in combinatie met een eenmalige extra aflossing.

Gezien de expiratie kwalificeert bovengenoemde lening als kortlopend. De andere leningen hebben juridische looptijden van vier en viereneenhalf jaar. De renteaftspraken voor de langlopende leningen zijn vast. Het gewogen gemiddelde percentage bedraagt circa 3,2%. Op de kortlopende lening is thans nog een variabele rente in combinatie met een derivatencontract van toepassing. Het derivatencontract loopt tot de expiratedatum. Voorzien wordt dat vanaf dat moment geopteerd zal worden voor een vaste rente.

Met Syntrus Achmea werden geen convenanten overeengekomen. Met ABN AMRO is dit wel het geval. Dit betreft een maximale LTV-ratio van 65%, een minimale ICR van 1,5 en een minimale DSCR van 1,1. De ICR is een kengetal waaruit blijkt in hoeverre de operationele kasstromen toereikend zijn voor de betaling van de rente. Bij de DSCR wordt ook de mate waarin aan de aflossingsverplichting voldaan kan worden meegenomen. Over de verslagperiode gemeten bedragen de ICR en de DSCR respectievelijk 3,6 en 2,5 waarmee ruimschoots aan deze voorwaarden wordt voldaan. Als gevolg van herwaarderingen is de LTV-ratio op de ABN AMRO financieringen echter op balansdatum wel te hoog.

Onderstaand zijn de LTV-ratio's per project weergegeven. Gemeten over de gehele portefeuille bedraagt de LTV-ratio 60,7%.

Project	LTV
ABN AMRO, Vlaardingen / Vlissingen	66,6%
ABN AMRO, Lisse / Harderwijk	67,0%
Syntrus Achmea, Amsterdam	41,3%
Gewogen gemiddeld (totaal)	60,7%

Ter zake het doorbreken van de LTV-ratio's zal overleg plaatsvinden met ABN AMRO Bank N.V. om te komen tot een herstelplan. Voorzien wordt dat in ieder geval vanaf 1 oktober 2017, de eerstkomende expiratedatum, een verhoging van de reguliere aflossingsverplichting wordt ingevoerd. Mogelijk wordt dit moment naar voren gehaald en/of gecombineerd met een eenmalige extra aflossing.

De rentelasten over de verslagperiode bedroegen circa € 321.000 ten opzichte van circa € 350.000 vorig jaar. In 2017 zullen de rentelasten naar verwachting enigszins dalen omdat enerzijds wordt afgelost op de leningen en anderzijds bij de verlenging

in oktober een verlaging van de rente wordt voorzien.

Uitgesplitst per project zijn de afspraken inzake de looptijd en de rente als volgt:

Project	Hoofdsom op balansdatum	Jaarlijkse aflossing	Expiratiedatum lening	Expiratiedatum rente	Rentebasis (Euribor)	Opslag op Euribor*
ABN AMRO, Vlaardingen / Missingen	3.974.400	41.400	01-10-2017	01-10-2017	3-maands	3,25%
ABN AMRO, Lisse / Harderwijk	3.505.965	71.180	01-01-2021	01-01-2021	vast	2,80%
Totaal ABN AMRO	7.480.365	112.580				
Syntrus Achmea, Amsterdam	1.141.350	31.800	01-07-2020	01-07-2018	vast	4,25%
Totaal financieringen	8.621.715	144.380				

* Het renterisico op de lening met variabele rente van ABN AMRO is volledig afgedekt met een derivatencontract. De omvang van dit contract is gelijk aan de omvang van de lening en loopt terug in lijn met de aflossing op de lening.

Uitkeringen

Gedurende de verslagperiode werden vier reguliere kwartaaluitkeringen gedaan alsmede een additionele uitkering van € 181.000. In totaal werd gedurende de verslagperiode een bedrag van € 810.000 uitgekeerd. Hiervan werd € 1.000 uitgekeerd aan de Beherend Vennoot.

Eigendomssituatie

In verband met de juridische structuur van de Vennootschap berust de juridische eigendom van de objecten in portefeuille bij Renpart Retail XIII 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.

De Beherend Vennoot schat de kans het grootst dat de volgende risico's met veel impact zich zullen voordoen. Deze risico's, en ook die met minder impact, worden op de website uitgebreid behandeld (renpart.nl/risicofactoren).

Leegstandsrisico

Een risico verbonden aan beleggen in vastgoed, is het leegstandsrisico. Leegstand ontstaat als huurcontracten niet verlengd worden of tussentijds worden beëindigd als gevolg van bijvoorbeeld faillissement of betalingsonmacht van huurders. Indien de Vennootschap er niet in slaagt om aansluitend een nieuwe huurder te vinden dan derft hij huurinkom-

sten terwijl de vaste kosten doorlopen en het vastgoedobject tevens 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 beperkt ingeschat.

Risico op huurprijsaanpassingen

In de verhuurmarkt staan de huurprijzen al jaren onder druk. De wetgever heeft voor winkelruimte 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 markthuursprijs 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.

Negatieve marktontwikkelingen

De Nederlandse economie bevindt zich als gevolg van (internationale) financiële, economische en politiek/militaire crises al enkele jaren in een onzekere situatie. Voortdurende moeilijke marktomstandigheden zullen resulteren in een verslechtering van de resultaten of zelfs het verdwijnen van diverse winkel(keten)s: de (potentiële) huurders van de Vennootschap. De mogelijke gevolgen voor de Vennootschap zijn toenemende leegstand, lagere huurbrengsten en in het verlengde daarvan lagere waarderingen van objecten. Lagere huurbrengsten hebben een lager 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 negatieve marktontwikkelingen voorlopig voortduren, wordt door de Beherend Vennoot als groot ingeschat.

Financieringsrisico's

De objecten in de portefeuille van de Vennootschap zijn voor een deel gefinancierd met vreemd vermogen. Wanneer sprake is van waardedaling van het vastgoed komt deze waardedaling geheel ten laste van het ingebrachte commanditair kapitaal. De bankfinanciering blijft in dergelijke situaties immers gelijk. Omdat de portefeuille gedeeltelijk met

vreemd vermogen is gefinancierd zal de procentuele afname van het commanditair 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 grote invloed op het resultaat van de Vennootschap. Hoger dan verwachte rentelasten zullen een negatieve invloed hebben op het rendement voor de beleggers. De kans op een stijging van de rentelasten voor de Vennootschap wordt door de Beherend Vennoot als beperkt ingeschat. De impact hiervan zal op korte termijn echter beperkt zijn omdat voor de financieringen vaste renten of rentederivaten werden overeengekomen.

Calamiteiten (schade en gebreken)

Er zijn calamiteiten denkbaar zoals bijvoorbeeld 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 zich een calamiteit voordoet, wordt door de Beherend Vennoot als beperkt 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, naast 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 als beperkt ingeschat.

Concentratierisico

Het beleggingsbeleid van de Vennootschap legt restricties op aan de objecten waarin belegd kan worden. 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 beperkt aantal factoren. De Ven-

nootschap belegt slechts in retailvastgoed en verhuurt vier van de vijf objecten aan een enkele huurder. De resultaten van de Vennootschap zijn daarmee sterk afhankelijk van deze vastgoeddeelmarkt en van deze huurder. Het concentratierisico is derhalve hoog.

Naast de beschreven risico's kunnen ook andere risico's van invloed zijn op de waarde van de participaties in de Vennootschap.

Administratieve organisatie / interne beheersing

Verklaring omtrent de bedrijfsvoering

De inrichting van de bedrijfsvoering is afgestemd op de omvang van de organisatie en in lijn met de vereisten van de Wet op het financieel toezicht (Wft) en het Besluit Gedragstoezicht financiële ondernemingen Wft (Bgfo). De inrichting van de bedrijfsvoering kan nooit absolute zekerheid bieden, maar is ontworpen om een redelijke mate van zekerheid te verkrijgen over de effectiviteit van de maatregelen van interne beheersing met betrekking tot de risico's gerelateerd aan de activiteiten van de beleggingsinstelling.

Uitgevoerde activiteiten

Gedurende de verslagperiode zijn verschillende aspecten van de bedrijfsvoering beoordeeld. Daarbij zijn geen constatering gedaan op grond waarvan geconcludeerd moet worden dat de beschrijving van de opzet van de bedrijfsvoering als bedoeld in artikel 121 Bgfo niet voldoet aan de vereisten zoals opgenomen in de Wft en daaraan gerelateerde regelgeving. Op grond hiervan verklaart de vennootschap te beschikken over een beschrijving van de bedrijfsvoering als bedoeld in artikel 121 Bgfo, die voldoet aan de eisen van het Bgfo.

Rapportage over de bedrijfsvoering

Bij de beoordelingen is niet geconstateerd dat de bedrijfsvoering niet effectief en niet overeenkomstig de beschrijving functioneert. Derhalve wordt met een redelijke mate van zekerheid verklaard dat de bedrijfsvoering gedurende de verslagperiode effectief en overeenkomstig de beschrijving heeft gefunctioneerd.

Fiscale positie

Renpart Retail XIII 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 of inkomstenbelasting.

Voorstel tot bestemming van het resultaat

De Beherend Vennoot stelt voor:

- het resultaat over de verslagperiode ter grootte van € 338.175 ten gunste te brengen van de overige reserves;
- aan de Commanditaire Vennoten een totaalbedrag ter grootte van € 809.000 uit te keren onder verrekening met de reeds uitgekeerde voorlopige uitkeringen (€ 809.000), zodat per saldo geen aanvullende uitkering zal worden gedaan;
- aan de Beherend Vennoot een totaalbedrag ter grootte van € 1.000 uit te keren onder verrekening met de reeds uitgekeerde voorlopige uitkeringen (€ 1.000), zodat per saldo geen aanvullende uitkering zal worden gedaan.

Vooruitzichten

Ondanks economisch herstel heeft de Nederlandse retailmarkt het moeilijk. In de portefeuille van de Vennootschap raakt dit met name de C&A vestigingen. De fysieke winkels in de modebranche lijden onder de sterke groei van online verkopen in die branche. Bovendien blijkt het complex en kostbaar om winkelconcepten steeds tijdig aan te passen aan marktontwikkelingen en de behoeften van de consument. Dalende omzetten en soms zorgelijke vooruitzichten hebben een drukkend effect op huurprijzen en daarmee op de waarde van het vastgoed. Dit wordt versterkt door een overschot aan winkelmeters.

In operationele zin zijn de ontwikkelingen binnen de Vennootschap prima. Verwacht wordt dat dit de komende periode niet anders zal zijn.

Zoals beschreven in de financieringsparagraaf dient in verband met een hoge LTV-ratio rekening gehouden te worden met een verhoging van de aflossingsverplichting. Dit zal mogelijk deels ten koste gaan van uitkeringen uit het directe rendement aan Commanditaire Vennoten.

Den Haag, 20 februari 2017

De Beherend Vennoot:
Renpart Retail XIII Beheer B.V.
namens deze:
Renpart Vastgoed Management B.V.
namens deze:
w.g. H.O.M. de Wolf
w.g. ing. A.W.J. Kempers

JAARREKENING 2016

(opgesteld op fiscale grondslagen)

BALANS

vóór resultaatbestemming, bedragen in euro

	31 december 2016	31 december 2015
Activa		
Beleggingen		
Onroerende zaken 1.	14.600.349	15.110.502
Totaal beleggingen	14.600.349	15.110.502
Vorderingen 2.		
Overige vorderingen en overlopende activa	0	1.961
Totaal vorderingen	0	1.961
Overige activa		
Vlottende activa		
Liquide middelen 3.	512.938	610.009
Totaal overige activa	512.938	610.009
Totaal activa	15.113.287	15.722.472

BALANS

vóór resultaatbestemming, bedragen in euro

		31 december 2016	31 december 2015
Passiva			
Eigen vermogen			
Commanditair kapitaal	4.	7.640.000	7.640.000
Overige reserves	5.	668.808	392.441
Cumulatieve uitkeringen	6.	—2.660.000	—1.850.000
Resultaat verslagperiode	7.	338.175	276.367
Totaal eigen vermogen		5.986.983	6.458.808
Langlopende schulden			
Schulden aan bankiers	8.	4.544.335	8.621.715
Totaal schulden aan bankiers		4.544.335	8.621.715
Kortlopende schulden			
Schulden aan bankiers	9.	4.077.380	126.585
Crediteuren		890	9.785
Belastingen	10.	64.411	62.049
Overige schulden en overlopende passiva	11.	439.288	443.530
Totaal kortlopende schulden		4.581.969	641.949
Totaal passiva		15.113.287	15.722.472

WINST-EN-VERLIESREKENING

bedragen in euro

		2016	2015
Bedrijfsopbrengsten			
Opbrengsten uit beleggingen			
Huuropbrengsten	12.	1.288.108	1.278.929
Som der bedrijfsopbrengsten		1.288.108	1.278.929
 Bedrijfslasten			
Lasten in verband met het beheer van beleggingen			
	13.	—45.787	—45.358
Beheerkosten en rentelasten	14.	—393.993	—424.706
Afschrijvingen op beleggingen in onroerende zaken	15.	—510.153	—532.498
Som der bedrijfslasten		—949.933	—1.002.562
 <hr/>			
Resultaat		338.175	276.367

KASSTROOMOVERZICHT

opgesteld volgens de indirecte methode, bedragen in euro

	2016	2015
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten		
Resultaat	338.175	276.367
Afschrijving op beleggingen in onroerende zaken	510.153	532.498
Mutatie vorderingen	1.961	658
Mutatie kortlopende schulden (exclusief hypothecaire schulden)	—10.775	6.725
	839.514	816.248

Kasstroom uit financieringsactiviteiten

Contante uitkeringen	—810.000	—694.000
Aflossingen hypothecaire schulden	—126.585	—109.800
	—936.585	—803.800
Mutatie geldmiddelen	—97.071	12.448

Geldmiddelen begin verslagperiode	610.009	597.561
Mutatie geldmiddelen	—97.071	12.448
Geldmiddelen einde verslagperiode (banktegoeden)	512.938	610.009

TOELICHTING ALGEMEEN

Grondslagen algemeen

Renpart Retail XIII C.V. is een commanditaire vennootschap naar Nederlands recht, is 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 Kamers van Koophandel onder nummer 56131259.

De overeenkomst van commanditaire vennootschap werd initieel aangegaan bij notariële akte van 28 september 2012 en werd herzien bij onderhandse akte van 18 januari 2013. Bij onderhandse akte van 18 januari en 6 mei 2013 werden uitbreidingen van het kapitaal vastgelegd. De overeenkomst werd herzien op 29 januari 2016 naar aanleiding van de reorganisatie van de bewaaractiviteiten.

De samenwerkingsovereenkomst werd aangegaan bij onderhandse akte van 28 september 2012 en werd integraal herzien op 21 januari 2013 en 29 januari 2016, laatstelijk naar aanleiding van de reorganisatie van de bewaaractiviteiten.

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) beheeren, (doen) exploiteren en vervreemden van voren genoemde (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 reeds 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 op fiscale grondslagen opgesteld volgens de bepalingen van Titel 9 Boek 2 BW, de Wet op het financieel toezicht en het Besluit gedragstoezicht financiële ondernemingen Wft. Zoals toegestaan in art. 2:396 lid 6 BW zijn voor de waardering van activa en passiva en voor de bepaling van het resultaat de grondslagen voor de bepaling van de belastbare winst, bedoeld in hoofdstuk II van de Wet op de vennootschapsbelasting 1969, in aanmerking genomen.

Door het gebruik van fiscale waarderingsgrondslagen worden de onroerende zaken hoger gewaardeerd dan bij waardering op commerciële grondsla-

gen het geval zou zijn. Voorts zijn de oprichtingskosten fiscaal in de resultatenrekening verantwoord.

Alle bedragen in deze jaarrekening luiden in euro. Alle bedragen zijn afgerond op hele euro, wat kan leiden tot geringe afrondingsverschillen.

De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten. Tenzij bij de desbetreffende grondslag voor de specifieke balanspost anders wordt vermeld, worden de activa en passiva opgenomen tegen nominale waarde.

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 de verslagperiode, worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

Een vergelijkend overzicht met de kerncijfers over de laatste jaren van de Vennootschap is opgenomen op pagina 3.

(Transacties met) verbonden partijen

Renpart Retail XIII 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.

Er hebben geen transacties met verbonden partijen plaatsgevonden.

Fiscale status

Renpart Retail XIII 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 inkomstenbelasting of vennootschapsbelasting.

Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

Fiscale grondslagen

Omdat de Commanditaire Vennoten rechtspersonen zijn, is er voor gekozen de balans en winst-en-verliesrekening op te stellen op fiscale grondslagen.

Onroerende zaken

De portefeuille wordt gewaardeerd op kostprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de kostprijs. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming. Op terreinen wordt niet afgeschreven. Op gebouwen ter belegging wordt tot de WOZ-waarde afgeschreven.

Kosten voor periodiek groot onderhoud worden ten laste gebracht van het resultaat op het moment dat deze zich voordoen.

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.

Indien het financiële instrument niet in de balans is opgenomen, wordt de informatie over de reële waarde gegeven in de toelichting op de 'Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen'.

Financiële derivaten waarbij de onderliggende waarde niet beursgenoteerd is, worden tegen kostprijs opgenomen. De vennootschap dekt haar renterisico voornamelijk af door renteswaps. De vennootschap past kostprijs-hedge-accounting toe op basis van generieke documentatie. Het effectieve deel van financiële derivaten die zijn toegewezen voor kostprijs-hedge-accounting, wordt tegen kostprijs gewaardeerd en het eventuele ineffektieve deel wordt tegen reële waarde gewaardeerd. De waardeveranderingen van de reële waarde van het ineffektieve deel worden direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

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 en huurkortingen worden volgens het voorzichtigheidsbeginsel genomen zodra zij aan de huurder toekomen.

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

	2016	2015
Stand begin verslagperiode	15.110.502	15.643.000
Afschrijvingen verslagperiode	—510.153	—532.498
Stand einde verslagperiode	14.600.349	15.110.502

De post kan als volgt worden gespecificeerd:

	31-12-2016	31-12-2015
Kostprijs	15.691.556	15.691.556
Aankoopkosten	961.031	961.031
Historische kostprijs	16.652.587	16.652.587
Cumulatieve afschrijving	—2.052.238	—1.542.085
	14.600.349	15.110.502

De grondwaarden werden getaxeerd. De waarde van de opstal wordt aan de hand hiervan residueel bepaald. Dit bedrag wordt in twintig jaar afgeschreven. Voor het object te Amsterdam geldt een afschrijvingstermijn van dertig jaar. De geactiveerde investeringen worden gedurende de technische levensduur afgeschreven. Teneinde de afschrijvingscapaciteit te bepalen, werd per object per datum aankoop een splitsing gemaakt tussen de grondwaarde en de opstalwaarde, naderhand eventueel vermeerderd met investeringen.

Object	Grondwaarde	Residueel bepaalde waarde van de opstal
Hoogstraat te Vlaardingen	1.925.000	3.319.333
Walstraat te Vlissingen	760.000	1.339.352
Donkerstraat te Harderwijk	800.000	2.680.962
Kanaalstraat te Lisse	920.000	2.132.838
Nieuwpoortstraat te Amsterdam	850.000	1.925.100
Totaal	5.255.000	11.397.585

De in de fiscale balans opgenomen waarde van de onroerende zaken kan slechts worden afgeschreven tot de WOZ-waarde.

De onroerende zaken dienen tot zekerheid voor opgenomen hypothecaire geldleningen.

De marktwaarde van de beleggingen werd door taxateurs van Cushman & Wakefield en DTZ Zadelhoff op basis van de BAR/NAR- en/of DCF-methoden per peildatum 31 december 2016 berekend op € 14.200.000. Taxatie vindt jaarlijks plaats.

2. Vorderingen

De vorderingen hebben alle een kortlopend karakter.

Overige activa

Vlottende activa

3. Liquide middelen

De post Liquide middelen is als volgt samengesteld:

	31-12-2016	31-12-2015
Rekening-courant.....	466.775	545.098
Zakelijke spaarrekening.....	46.163	64.911
	512.938	610.009

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de Vennootschap.

Passiva

Eigen vermogen

4. Commanditair kapitaal

	2016	2015
Stand begin verslagperiode.....	7.640.000	7.640.000
Mutaties.....	0	0
Stand einde verslagperiode	7.640.000	7.640.000

Op 28 september 2012 werden in totaal 3.320 participaties tegen een uitgifteprijs van € 1.000 per stuk uitgegeven aan de Commanditaire Vennoten. In december 2012 en in mei 2013 werden nog eens 5.760 participaties tegen een uitgifteprijs van € 1.000 per stuk uitgegeven aan de Commanditaire Vennoten. In juni 2013 werd € 1.240.000 commanditair kapitaal (gelijk aan 1.240 participaties van € 1.000 per stuk) aan de Commanditaire Vennoten teruggestort en werden 1.240 participaties ingetrokken. In april 2014 werd € 200.000 overtollige liquiditeiten overgemaakt aan de Commanditaire Vennoten. Het bedrag van de terugstorting is in mindering gebracht op het commanditair kapitaal. Er werden geen participaties ingetrokken. Ultimo verslagperiode bestond de inleg van de Commanditaire Vennoten uit 7.840 participaties.

5. Overige reserves

	2016	2015
Stand begin verslagperiode.....	392.441	69.673
Resultaatbestemming voorafgaande verslagperiode.....	276.367	322.768
Stand einde verslagperiode	668.808	392.441

6. Cumulatieve uitkeringen

Gedurende de verslagperiode zijn de volgende uitkeringen verricht:

	2016	2015
Stand begin verslagperiode.....	-1.850.000	-1.156.000
Uitkeringen aan Commanditaire Vennoten.....	-809.000	-693.000
Uitkeringen aan Beherend Vennoot.....	-1.000	-1.000
Stand einde verslagperiode	-2.660.000	-1.850.000

De post cumulatieve uitkeringen is als volgt samengesteld:

	31-12-2016	31-12-2015
Cumulatieve uitkeringen aan Commanditaire Vennoten.....	-2.656.000	-1.847.000
Cumulatieve uitkeringen aan Beherend Vennoot.....	-4.000	-3.000
	-2.660.000	-1.850.000

7. Resultaat verslagperiode

Over de verslagperiode heeft de Vennootschap een resultaat van € 338.175 behaald.

De Beherend Vennoot stelt voor het resultaat als volgt te bestemmen:

- het resultaat over de verslagperiode ter grootte van € 338.175 ten gunste te brengen van de overige reserves;
- aan de Commanditaire Vennoten een totaalbedrag ter grootte van € 809.000 uit te keren onder verrekening met de reeds uitgekeerde voorlopige uitkeringen (€ 809.000), zodat per saldo geen aanvullende uitkering zal worden gedaan;
- aan de Beherend Vennoot een totaalbedrag ter grootte van € 1.000 uit te keren onder verrekening met de reeds uitgekeerde voorlopige uitkeringen (€ 1.000), zodat per saldo geen aanvullende uitkering zal worden gedaan.

Door de Vergadering van Vennoten werd besloten over het boekjaar 2015:

- het resultaat over de verslagperiode ter grootte van € 276.367 ten gunste te brengen van de overige reserves;
- aan de Commanditaire Vennoten een totaalbedrag ter grootte van € 693.000 uit te keren onder verrekening met de reeds uitgekeerde voorlopige uitkeringen (€ 693.000), zodat per saldo geen aanvullende uitkering zal worden gedaan;
- aan de Beherend Vennoot een totaalbedrag ter grootte van € 1.000 uit te keren onder verrekening met de reeds uitgekeerde voorlopige uitkeringen (€ 1.000), zodat per saldo geen aanvullende uitkering zal worden gedaan.

Verloopstaat eigen vermogen

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

	Commanditair kapitaal	Overige reserves	Cumulatieve uitkeringen	Niet- verdeelde resultaten	Totaal
Stand begin verslagperiode.....	7.640.000	392.441	-1.850.000	276.367	6.458.808
Resultaatbestemming voorafgaande verslagperiode.....	0	276.367	0	-276.367	0
Uitkeringen.....	0	0	-810.000	0	-810.000
Resultaat verslagperiode.....	0	0	0	338.175	338.175
Stand einde verslagperiode	7.640.000	668.808	-2.660.000	338.175	5.986.983

Langlopende schulden

8. Schulden aan bankiers

Ten behoeve van de aankoop van de objecten Hoogstraat te Vlaardingen en Walstraat te Vlissingen werd door ABN AMRO Bank N.V. een hypothecaire geldlening verstrekt met een oorspronkelijke hoofdsom van € 4.140.000, pro resto € 3.974.400, een looptijd van de lening tot 1 oktober 2017 en een renteafspraak met eveneens een looptijd tot 1 oktober 2017 ter hoogte van het driemaands Euribor-tarief met een opslag van 325 basispunten. Op deze lening wordt € 10.350 per kwartaal afgelost. Het renterisico voor de gehele lening en de gehele looptijd werd afgedekt met een derivatencontract. De overeengekomen swaprente bedraagt 0,96%. Het derivatencontract heeft een aflopend schema dat aansluit bij het aflossingsschema van de lening.

Ten behoeve van de aankoop van de objecten Donkerstraat te Harderwijk en Kanaalstraat te Lisse werd door ABN AMRO Bank N.V. een hypothecaire geldlening verstrekt met een oorspronkelijke hoofdsom van € 3.660.000, pro resto € 3.505.965, een looptijd van de lening tot 1 januari 2021 en een vaste renteafspraak met een looptijd tot 1 januari 2021 ter hoogte van 2,8%. Op deze lening wordt € 17.795 per kwartaal afgelost (voor het eerst op 1 april 2016).

Als gevolg van herwaarderingen is de LTV-ratio op de financieringen verstrekt door ABN AMRO Bank N.V. op balansdatum te hoog. Ter zake het doorbreken van de LTV-ratio's zal overleg plaatsvinden met ABN AMRO Bank N.V. om te komen tot een herstelplan. Voorzien wordt dat in ieder geval vanaf 1 oktober 2017, de eerstkomende expiratedatum, een verhoging van de reguliere aflossingsverplichting wordt ingevoerd. Mogelijk wordt dit moment naar voren gehaald en/of gecombineerd met een eenmalige extra aflossing.

Ten behoeve van de aankoop van de Action winkel aan de Nieuwpoortstraat te Amsterdam werd door Syntrus Achmea een hypothecaire geldlening verstrekt met een oorspronkelijke hoofdsom van € 1.250.000, pro resto € 1.141.350, een looptijd van de lening tot 1 juli 2020 en een renteafspraak met een looptijd tot 1 juli 2018 ter hoogte van 4,25%. Op deze lening wordt € 2.650 per maand afgelost.

De hypothecaire leningen hebben een 'non-recourse' karakter, wat betekent dat slechts de onroerende zaken en de inkomsten daaruit als zekerheid dienen voor de bankiers. Als gevolg hiervan kunnen de Commanditaire Vennoten niet worden verplicht om enige geldsom tot dekking van de schulden te storten.

Het verloop van de hypothecaire geldleningen was als volgt:

	2016	2015
Stand hypothecaire geldleningen begin verslagperiode	8.748.300	8.858.100
Aflossing hypothecaire geldleningen	-126.585	-109.800
Stand hypothecaire geldleningen einde verslagperiode	8.621.715	8.748.300
Kortlopend deel van de hypothecaire geldleningen	-3.933.000	0
Aflossingsverplichting hypothecaire geldleningen	-144.380	-126.585
Langlopend deel van de hypothecaire geldleningen	4.544.335	8.621.715

Kortlopende schulden

9. Schulden aan bankiers

Deze post kan als volgt worden onderverdeeld:

	31-12-2016	31-12-2015
Kortlopend deel van de hypothecaire geldleningen	3.933.000	0
Aflossingsverplichting hypothecaire geldleningen	144.380	126.585
	4.077.380	126.585

10. Belastingen

Deze post bestaat geheel uit nog af te dragen omzetbelasting.

11. Overige schulden en overlopende passiva

De post kan als volgt worden gespecificeerd:

	31-12-2016	31-12-2015
Vooruitontvangen huren	346.099	346.901
Nog te betalen rentekosten	71.890	79.470
Nog te ontvangen facturen	17.204	11.825
Servicekosten	4.095	5.334
	439.288	443.530

Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

Convenanten

Voor de hypothecaire geldleningen verstrekt door ABN AMRO Bank N.V. werd een maximale loan-to-value ratio van 65% overeengekomen, een minimale ICR van 1,5 en een minimale DSCR van 1,1. De ICR is een kengetal waaruit blijkt in hoeverre de operationele kasstromen toereikend zijn voor de betaling van de rente. Bij de DSCR wordt ook de mate waarin aan de aflossingsverplichting voldaan kan worden meegenomen.

Over de verslagperiode gemeten bedragen de ICR en de DSCR respectievelijk 3,6 en 2,5 waarmee ruimschoots aan deze voorwaarden wordt voldaan. Als gevolg van herwaarderingen is de LTV-ratio op de ABN AMRO financieringen echter op balansdatum wel te hoog. Ter zake het doorbreken van de LTV-ratio zal overleg plaatsvinden met ABN AMRO om te komen tot een herstelpun. Voorzien wordt dat in ieder geval vanaf 1 oktober 2017, de eerstkomende expiratiedatum, een verhoging van de reguliere aflossingsverplichting wordt ingevoerd. Mogelijk wordt dit moment naar voren gehaald en/of gecombineerd met een eenmalige extra aflossing.

Financiële instrumenten

Om het renterisico behorend bij de variabele renteaafpraak met ABN AMRO Bank N.V. af te dekken, werd een derivatencontract afgesloten. De omvang van dit contract is gelijk aan de omvang van de lening en loopt terug in lijn met de aflossingen op de leningen. Het betreft een interest rate swap contract waarbij in ruil voor het variabele Euribor-tarief een vast tarief geldt.

Overzicht derivatencontracten:

Financier	Transactie- datum	Omvang contract 31-12-2016	Ingangsdatum	Einddatum	Swap rente	Gecorrigeerde marktwaarde
ABN AMRO	05-10-2012	3.974.400	03-10-2012	01-10-2017	0,96%	—38.063,28

Erfpacht

Het object aan de Nieuwpoortstraat te Amsterdam staat niet op eigen grond; het eigendomsrecht is daar een recht van erfpacht. De canon is eeuwigdurend afgekocht.

TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING

Bedrijfsopbrengsten

Opbrengsten uit beleggingen

12. Huuropbrengsten

Als huuropbrengsten worden aangemerkt de aan de verslagperiode toe te rekenen huren, verminderd met (financiële) leegstand.

De huuropbrengsten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2016		2015	
Theoretische brutohuuropbrengst	1.288.108	100,0%	1.278.929	100,0%
Af: financiële leegstand	0	0,0%	0	0,0%
Totaal huuropbrengsten	1.288.108	100,0%	1.278.929	100,0%

De financiële bezettingsgraad over 2016 beliep 100% (2015: 100%).

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 2016:

2017	1.273.000
2018	1.270.000
2019	1.076.000
2020	1.037.000
2021 e.v.	1.288.000
Totaal	5.944.000

Bedrijfslasten

13. Lasten in verband met het beheer van beleggingen

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

	2016	2015
Onroerendezaakbelastingen	—30.501	—24.856
Verzekeringen (opstal en aansprakelijkheid)	—7.890	—7.803
Taxatiekosten	—3.550	—5.700
Overige heffingen en belastingen	—3.396	—3.549
Incidenteel en planmatig onderhoud	—450	—2.450
Overige	0	—1.000
	—45.787	—45.358

14. Beheerkosten en rentelasten

De beheerkosten en rentelasten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2016	2015
Saldo rentelasten	-320.632	-349.809
Vergoeding Beheerder	-56.965	-56.552
Vergoedingen Bewaarders	-2.000	-2.000
Overige bedrijfskosten	-14.396	-16.345
	-393.993	-424.706

Saldo rentelasten

Het saldo rentelasten kan als volgt worden gespecificeerd:

	2016	2015
Rente hypothecaire geldleningen	-271.800	-292.722
Rente derivaten	-48.660	-57.706
Saldo overige financiële baten en lasten	-172	619
	-320.632	-349.809

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 is gelijk aan 4,5% van de ontvangen brutohuuropbrengsten, verminderd met € 1.000 per jaar, met een minimum van 4,5% over 75% van de jaarhuur ten tijde van de aankoop van de objecten.

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.

Vergoedingen Bewaarders

De post vergoedingen Bewaarders betreft de vergoeding van Renpart Retail XIII Bewaar B.V. voor zijn werkzaamheden als bewaarder van de onroerende zaken van de Vennootschap ter grootte van € 2.000 per jaar.

De kosten van Darwin Depositary Services B.V. over de verslagperiode (€ 5.500) werden geabsorbeerd door de Beheerder.

Overige bedrijfskosten

De overige bedrijfskosten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2016	2015
Kosten accountantscontrole	-6.400	-6.242
Kosten toezicht	-3.756	-3.801
Bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering	-1.943	-2.093
Belastingadvieskosten	-1.477	-400
Advieskosten	-720	-3.710
Overige	-100	-99
	-14.396	-16.345

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

15. Afschrijvingen op beleggingen in onroerende zaken

De opstalcomponent van de onroerende zaken wordt in twintig jaar afgeschreven. De opstalcomponent van het object te Amsterdam wordt in dertig jaar afgeschreven. In de verslagperiode werd een bedrag van € 510.153 afgeschreven.

Lopende kosten factor

Het niveau van de totale kosten van de Vennootschap, gerelateerd aan haar gemiddelde intrinsieke waarde, beliep 2,36%. Onder totale kosten worden begrepen alle kosten die ten laste van het resultaat en/of het eigen vermogen worden gebracht. De kosten van transacties in financiële instrumenten en de rentekosten worden buiten beschouwing gelaten. Om tot een gemiddelde intrinsieke waarde te komen, worden de intrinsieke waarden per kwartaal berekend en wordt ten behoeve van het gemiddelde de begin- en de eindwaarde voor de helft meegewogen.

Overige informatie

Gedurende de verslagperiode waren bij de Vennootschap geen personeelsleden in dienst. De Vennootschap maakt deel uit van een groep van vennootschappen en heeft zelf geen personeelsleden in dienst; deze zijn in dienst bij een zustervenootschap. Tezamen worden de groepsvennootschappen ook wel aangeduid als Renpart Vastgoed.

Renpart Vastgoed heeft over de verslagperiode een totale vergoeding van € 1.037.282 (2015: € 1.043.006) betaald aan zijn personeelsleden, bestaande uit salarissen en managementvergoedingen. Dit bedrag bestaat uit een vaste vergoeding van € 957.287 (2015: € 1.010.320) en een variabele vergoeding van € 79.995 (2015: € 32.686). Toekenning van een variabele vergoeding berust op discretionaire basis geheel bij de directie van Renpart Vastgoed en is onafhankelijk van de resultaten van de beleggingsentiteiten. Renpart Vastgoed had over de verslagperiode totaal vijftien personeelsleden (12,4 fte) (2015: negentien personeelsleden, (12,6 fte)), waaronder twee directieleden. Van de totale beloning is € 334.640 (2015: € 334.170) bestemd voor de directie. Dit bedrag bestaat uit een vaste vergoeding van € 316.640 (2015: € 325.170) en een variabele vergoeding van € 18.000 (2015: € 9.000). Het andere deel van de totale beloning heeft betrekking op overige personeelsleden van Renpart Vastgoed. De leden van de directie zijn de enige personeelsleden wier handelen het risicoprofiel van de beleggingsentiteiten in belangrijke mate beïnvloedt. Alle personeelsleden zijn betrokken bij de activiteiten van alle door Renpart Vastgoed beheerde beleggingsentiteiten.

Den Haag, 20 februari 2017

De Beherend Vennoot:
Renpart Retail XIII Beheer B.V.
namens deze:
Renpart Vastgoed Management B.V.
namens deze:
w.g. H.O.M. de Wolf
w.g. ing. A.W.J. Kempers

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 eenduizend 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 hen toekomende bedragen zal geschieden in vier kwartaaltermijnen achteraf, zulks in beginsel zo spoedig mogelijk na afloop van ieder kalenderkwartaal en naar verwachting op of rond vijftien januari, vijftien april, vijftien juli en vijftien oktober 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 leden 2 en 3 te boven gaat.

Voorstel tot bestemming van het resultaat

De Beherend Vennoot stelt voor:

- het resultaat over de verslagperiode ter grootte van € 338.175 ten gunste te brengen van de overige reserves;
- aan de Commanditaire Vennoten een totaalbedrag ter grootte van € 809.000 uit te keren onder verrekening met de reeds uitgekeerde voorlopige uitkeringen (€ 809.000), zodat per saldo geen aanvullende uitkering zal worden gedaan;
- aan de Beherend Vennoot een totaalbedrag ter grootte van € 1.000 uit te keren onder verrekening met de reeds uitgekeerde voorlopige uitkeringen (€ 1.000), zodat per saldo geen aanvullende uitkering zal worden gedaan.

Bestemming van het resultaat over de voorafgaande verslagperiode

Door de Vergadering van Vennoten werd besloten over het boekjaar 2015:

- het resultaat over de verslagperiode ter grootte van € 276.367 ten gunste te brengen van de overige reserves;
- aan de Commanditaire Vennoten een totaalbedrag ter grootte van € 693.000 uit te keren onder verrekening met de reeds uitgekeerde voorlopige uitkeringen (€ 693.000), zodat per saldo geen aanvullende uitkering zal worden gedaan;
- aan de Beherend Vennoot een totaalbedrag ter grootte van € 1.000 uit te keren onder verrekening met de reeds uitgekeerde voorlopige uitkeringen (€ 1.000), zodat per saldo geen aanvullende uitkering zal worden gedaan.

Vergunning

De Vennootschap is een beleggingsinstelling in de zin van artikel 2:65 lid a van de Wet op het financieel toezicht (Wft). Ingevolge de Wft dient de beheerder van een beleggingsinstelling een vergunning te hebben van de Autoriteit Financiële Markten. De Vennootschap is met ingang van 22 juli 2014 onder de werking van de AIFM-vergunning van de beheerder Renpart Vastgoed Management B.V. gebracht. De Vennootschap valt daarmee onder het toezicht van de Autoriteit Financiële Markten en De Nederlandsche Bank. Tot bewaarder in de zin van de Wft werd Darwin Depositary Services B.V. te Amsterdam benoemd.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan de beheerder en de vennoten van
Renpart Retail XIII C.V.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2016

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2016 van Renpart Retail XIII 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 XIII C.V. op 31 december 2016 en van het resultaat over 2016 in overeenstemming met de financiële grondslagen van Titel 9 Boek 2 BW onder toepassing van de in Nederland geldende fiscale grondslagen zoals opgenomen in hoofdstuk II van de Wet op de Vennootschapsbelasting 1969.

De jaarrekening bestaat uit:

1. De balans per 31 december 2016.
2. De winst-en-verliesrekening over 2016.
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 XIII C.V. zoals vereist in 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 de kerncijfers, het verslag van de behorend venoot en de overige gegevens. Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie geen materiële afwijkingen bevat. 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 de Nederlandse Standaard 720.

Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

De beheerder is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie in overeenstemming met de financiële grondslagen van Titel 9 Boek 2 BW onder toepassing van de in Nederland geldende fiscale grondslagen zoals opgenomen in hoofdstuk II van de Wet op de Vennootschapsbelasting 1969.

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van de beheerder voor de jaarrekening

De beheerder is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de financiële grondslagen van Titel 9 Boek 2 BW onder toepassing van de in Nederland geldende fiscale grondslagen zoals opgenomen in hoofdstuk II van de Wet op de Vennootschapsbelasting 1969. In dit kader is de beheerder verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die de beheerder 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 beheerder afwegen of de vennootschap in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd verslaggevingsstelsel moet de beheerder de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij de beheerder het voornemen heeft om de vennootschap te liquideren of de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is.

De beheerder 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 beheerder en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan.
- Het vaststellen dat de door de beheerder 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 beheerder van de vennootschap 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, 20 februari 2017

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



Renpart Retail XIII C.V.
Nassaulaan 4
Postbus 85523
2508 CE Den Haag
telefoon 070 - 3180055
fax 070 - 3180066
e-mail vastgoed@renpart.nl
internet www.renpart.nl
twitter [@RenpartVastgoed](https://twitter.com/RenpartVastgoed)



Renpart Retail XIII C.V.

Het vermogen om te renderen