

Renpart Retail XIII C.V.

Jaarverslag 2014



Renpart Retail XIII C.V.

Het vermogen om te renderen

PROFIEL

Renpart Group of Companies is een vermogensbeheerorganisatie die belegt in vastgoed. De groep beheerde eind 2014 acht vastgoedfondsen met gezamenlijk 84 panden in eigendom met een totale waarde van circa € 203 miljoen. De panden omvatten in totaal 94.737 m² kantoorruimte, 41.777 m² bedrijfsruimte en 43.492 m² winkelruimte; er waren 217 huurders. De vastgoedfondsen hadden eind 2014 een totaal aan activa van circa € 209 miljoen. Het totaal eigen vermogen van de fondsen beliep circa € 51 miljoen en werd verstrekt door circa 1.350 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 2014 een viertal C&A vestigingen en één Action vestiging in eigendom. De totale waarde van de portefeuille bedroeg per 31 december 2014 circa € 15,6 miljoen. Het fonds had eind 2014 een totaal aan activa van € 16,2 miljoen. Het eigen vermogen van de Commanditaire Vennootschap beliep circa € 6,9 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
- Stichting Bewaarder Renpart Vastgoed als bewaarder.

Tussen bovengenoemde partijen werd op 28 september 2012 een onderhandse samenwerkingsovereenkomst aangegaan welke op 21 januari 2013 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 Vennoten 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	1
Kerncijfers	2
Verslag van de Beherend Vennoot	3
Jaarrekening 2014	
Balans	8
Winst-en-verliesrekening	10
Kasstroomoverzicht	11
Toelichting algemeen	7
Toelichting op de balans	7
Toelichting op de winst-en-verliesrekening	19
Overige gegevens	
Regeling inzake de bestemming van het resultaat	24
Voorstel tot bestemming van het resultaat	24
Overige	24
Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	26

KERNCIJFERS

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

	2014	2013*
Balans		
Beleggingen.....	15.643	16.117
Vorderingen.....	3	3
Overige activa.....	598	780
Totaal activa	16.243	16.900
Eigen vermogen.....	6.876	7.433
Langlopende schulden.....	8.748	8.858
Kortlopende schulden.....	618	609
Totaal passiva	16.243	16.900
Winst-en-verliesrekening		
Opbrengsten uit beleggingen.....	1.268	1.302
Lasten in verband met het beheer van beleggingen.....	—50	—49
Beheerkosten en rentelasten.....	—421	—647
Afschrijving op beleggingen in onroerende zaken.....	—474	—536
Resultaat	323	70
Uitgekeerd.....	679	477
Afgelost op hypothecaire schulden.....	—110	—82
Overige gegevens		
Aantal uitgegeven participaties ultimo verslagperiode (in stuks).....	7.680	7.840
Intrinsieke waarde per participatie (in euro) ultimo verslagperiode.....	877	948

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

VERSLAG VAN DE BEHEREND VENNOOT

Geachte participant,

Hierbij bieden wij u het verslag aan over 2014.

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

Het resultaat ontwikkelt zich conform verwachting en zelfs iets beter dan oorspronkelijk geprognosticeerd. Dit resultaat is over de verslagperiode uitgekomen op circa € 323.000.

Renpart Vastgoed Management B.V. voert het beheer van de Beherend Vennoot. Per 1 oktober 2014 is de heer M. Debets uit de directie van Renpart Vastgoed Management B.V. teruggetreden wegens het aanvaarden van een betrekking bij een andere werkgever. Dit heeft mede geleid tot een herinrichting van de managementorganisatie waarbij nog meer nadruk wordt gelegd op commercie, zonder de beheerste en integere bedrijfsvoering uit het oog te verliezen. Inmiddels werd de commerciële afdeling aanzienlijk verstevigd door het aantrekken van enkele nieuwe medewerkers.

Markontwikkelingen

Economische ontwikkelingen

(bron: Centraal Planbureau, decemberraming 2014 en economische vooruitzichten 2015)

Het voorzichtige herstel van de Nederlandse economie, ingezet in 2013, blijft aanhouden. Na een groei van ¾% in 2014 zet de groei in 2015 door met 1½%. Deze toename wordt onder andere gedreven door aantrekkende consumptie van huishoudens en oplopende investeringen van bedrijven. Voor het eerst sinds tijden ligt de consumptie van Nederlandse huishoudens weer boven het gemiddelde in het eurogebied. Huishoudens zien hun reëel beschikbare inkomen toenemen bij een lage inflatie en gaan voor het eerst sinds jaren weer meer consumeren.

De uitvoer blijft de belangrijkste steunpilaar voor herstel. De wereldhandel trekt aan en de concurrentiepositie verbetert, waardoor de groei van de uitvoer zowel in 2014 als in 2015 net boven de 4% ligt. De Nederlandse concurrentiepositie verbetert als gevolg van de depreciatie van de euro. De invoer neemt toe door de aantrekkende consumptie.

Ook op de arbeidsmarkt zet het herstel voorzichtig door. De economische groei resulteert in een toename van de productiviteit en een aantrekkende werkgelegenheid. In 2015 gaat het grootste deel van de productiestijging naar een hogere arbeidsproductiviteit, omdat bedrijven nog steeds ruimte hebben in hun arbeidsbezetting en hun financiële positie na de crisis willen verbeteren. Daarnaast breiden bedrijven in de marktsector de werkgelegenheid uit, maar neemt de werkgelegenheid bij de

overheid en in de zorg in 2015 nog af. Het gemiddelde werkloosheidspercentage neemt af van 6¾% in 2014 naar 6½% in 2015.

De inflatie stabiliseert op het lage niveau van 1% in beide jaren. In 2015 blijft de inflatie onder druk staan door de gematigde economische groei, de hoge werkloosheid en de lage olie- en grondstofprijzen. De depreciatie van de euro ten opzichte van de dollar kan dit slechts ten dele compenseren.

De lage inflatie is een reflectie van de lage economische groei in de afgelopen jaren. Dit geldt niet alleen voor Nederland, maar voor het hele eurogebied. De sterke samenhang tussen Nederland en het eurogebied maakt dat de lage inflatie een gemeenschappelijk probleem is. Daarbij moet de focus niet specifiek worden gericht op inflatie, maar vooral op verder herstel van economische groei.

Het lichte herstel van de Nederlandse economie kent verschillende onzekerheden. Neerwaartse en opwaartse internationale risico's vertalen zich direct in een lagere of hogere economische groei. Een tweede onzekerheid betreft de ontwikkeling van de inflatie. Bij een aanhoudend lage groei kan een risico op deflatie materialiseren. De eerder dan verwachte afname van de werkloosheid geeft aanleiding tot optimisme. Verdere positieve ontwikkelingen op de arbeidsmarkt in 2015 kunnen positief bijdragen aan de bestedingen en de economie een opwaartse impuls geven.

Ontwikkelingen Nederlandse vastgoedmarkt; winkels

Winkelbeleggingen waren de afgelopen elf jaar de best renderende sector in de IPD-index. Nu staan de beleggingsresultaten op diverse plekken onder druk, mede als gevolg van dalende consumentenbestedingen in fysieke winkels. Oplopende aanvangsrendementen en huurprijs-dalingen zorgen in de huidige markt voor afwaarderingen en dempen daarvoor het totaalrendement. Daarnaast staan de huurinkomsten onder druk door een toenemende leegstand die samenhangt met het hoge aantal faillissementen in de detailhandel. Diezelfde faillissementen geven op de goede locaties echter ook ruimte voor vernieuwing en herstructurering van het winkel-landschap. Supermarkten en binnensteden van de grotere steden lijken tegen deze trend in het minst gevoelig voor de conjuncturele ontwikkelingen.

Portefeuille

De portefeuille van de Vennootschap bestaat uit een viertal 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 vijfenhalf 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

Aan het begin van de verslagperiode was door de Commanditaire Vennoten per saldo € 7.840.000 commanditair kapitaal in de Vennootschap ingebracht, verdeeld over 7.840 participaties. Aan het begin van het tweede kwartaal van 2014 werd € 200.000 overtollige liquiditeiten overgemaakt aan de Commanditaire Vennoten. Het bedrag van de terugstorting is in mindering gebracht op het commanditaire kapitaal. Er werden geen participaties ingetrokken. Het totale per saldo ingebrachte commanditair kapitaal bedraagt € 7.640.000 verdeeld over 7.840 participaties.

Op 31 december 2014 bedroeg de omvang van de bancaire schuld € 8.858.100. Dit bedrag betreft het totaal van twee door ABN AMRO Bank N.V. verstrekte leningen en één door Syntrus Achmea verstrekte lening.

Voor de beide leningen verstrekt door ABN AMRO Bank N.V. werd een maximale loan-to-value ratio

van 65% overeengekomen en een minimale interest coverage ratio van 1,5. Voor de berekening van de interest coverage ratio geldt dat de totale jaarlijkse huurinkomsten na aftrek van exploitatie- en onderhoudslasten minimaal gelijk dienen te zijn aan anderhalf maal de jaarlijkse renteverplichtingen. Met Syntrus Achmea werden geen convenanten overeengekomen inzake de financiering.

Onderstaand zijn de loan-to-value ratio's per project weergegeven. Gemeten over de gehele portefeuille bedraagt de loan-to-value ratio op deze grondslag 57,7%.

Project	LTV
ABN AMRO, Vlaardingen / Vlissingen	60,2%
ABN AMRO, Lisse / Harderwijk	60,2%
Syntrus Achmea, Amsterdam	45,6%
Gewogen gemiddeld (totaal)	57,7%

Omdat niet alle kosten aan de individuele objecten zijn toegerekend, is de interest coverage ratio berekend op fondsniveau. Hierbij zijn de commerciële cijfers over de verslagperiode als uitgangspunt genomen. De ICR over de verslagperiode is uitgekomen op 3,5 waarmee ruimschoots wordt voldaan aan de door ABN AMRO Bank N.V. gestelde voorwaarde.

De rentelasten over de verslagperiode zijn lager dan geprognosticeerd doordat de contractuele rentes lager zijn dan de rentes waarmee in de prognoses werd gerekend. 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 / Vlissingen	4.057.200	1,0%	01-10-2017	01-10-2017	3-maands	3,25%
ABN AMRO, Lisse / Harderwijk	3.595.950	1,0%	01-01-2016	01-01-2016	3-maands	3,00%
Totaal ABN AMRO	7.653.150					
Syntrus Achmea, Amsterdam	1.204.950	2,5%	01-07-2020	01-07-2018	vast	4,25%
Totaal financieringen	8.858.100					

* Het renterisico op de financieringen van ABN AMRO is volledig afgedekt met derivatencontracten. De omvang van deze contracten is gelijk aan de omvang van de leningen en loopt terug in lijn met de aflossingen op de leningen.

Uitkeringen

Gedurende de verslagperiode werden vier reguliere kwartaaluitkeringen gedaan alsmede een slotuitkering van € 57.000 over het jaar 2013. In totaal werd gedurende de verslagperiode een bedrag van € 679.000 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 Stichting Bewaarder Rentpart Vastgoed. 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 stukken recht geven. De Beherend Vennoot schat de kans het grootst dat de volgende risico's met veel impact zich zullen voordoen. Deze, en ook risico's

met minder impact, worden tevens op de website opgenomen (renpart.nl/risicofactoren).

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 zijn toenemende leegstand, lagere huuropbrengsten en in het verlengde daarvan lagere waarderingen van objecten. Lagere huuropbrengsten 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 waardeinstijging het omgekeerde effect. De kans dat de komende jaren sprake zal zijn van waardedalingen van het vastgoed in de portefeuille van de Vennootschap, wordt door de Beherend Vennoot als aanzienlijk ingeschat.

Omdat een aanzienlijk deel van de portefeuille is gefinancierd met vreemd vermogen, hebben de kosten die aan deze financiering verbonden zijn een 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 be-

perkt 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 huurdervering en/of waardedaling van het object, hetgeen 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.

Wetgevingsrisico

Het is niet ondenkbaar dat de overheid wetgeving invoert die van invloed is op de waarde van het vastgoed in de portefeuille. Gedacht kan worden aan leegstandsheffingen en/of verplichte deelname aan bijvoorbeeld herontwikkeling of sloop van leegstaande objecten. Dergelijke maatregelen zullen naar verwachting een negatief effect hebben op het rendement van de Vennootschap. De Beherend Vennoot schat de kans op invoering van rendementsdrukkende overheidsmaatregelen als aanzienlijk in.

Concentratierisico

Het beleggingsbeleid van de Vennootschap legt bepaalde 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 Vennootschap 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 zeer 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 € 322.768 ten gunste te brengen van de overige reserves;
- aan de Commanditaire Vennoten een totaalbedrag ter grootte van € 678.000 uit te keren onder verrekening met de reeds uitgekeerde voorlopige uitkeringen (€ 678.000), 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.

AIFMD

In het ontstaan van de kredietcrisis van 2008 heeft de Europese Commissie aanleiding gezien om een richtlijn te ontwerpen die er op zag om alle niet-aandelenbeleggingsfondsen te reguleren en onder toezicht te brengen, de zogenaamde Alternative Investment Fund Managers Directive (AIFMD). De richtlijn werd in 2011 aangenomen en heeft werking gekregen op 22 juli 2013.

Teneinde voor de Vennootschap de mogelijkheid open te houden in de toekomst investeringen te blijven doen, is, na het overgangsjaar, de Vennootschap met ingang van 22 juli 2014 onder de werking van de vergunning van de beheerder Renpart Vastgoed Management B.V. gebracht. Tot bewaarder in de zin van de Wft werd benoemd: Commenda International B.V. te Amsterdam, handelend onder de naam: Nova Trust. Deze vennootschap staakte haar bewaaractiviteiten per 31 december 2014. Met ingang van 14 januari 2015 werd Darwin Depositary Services B.V. te Amsterdam aangewezen als bewaarder.

Vooruitzichten

Gezien de looptijden van de huurcontracten en de kwaliteit van de huurders zijn de vooruitzichten van de Vennootschap goed te noemen. Het operationele resultaat van de Vennootschap is in lijn of beter dan geprognosticeerd en aan de met de bank overeengekomen ratio's wordt ruimschoots voldaan. Het jaar 2015 wordt met vertrouwen tegemoetgezien.

Den Haag, 20 februari 2015

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 2014

(opgesteld op fiscale grondslagen)

BALANS

vóór resultaatbestemming, bedragen in euro

	31 december 2014	31 december 2013
Activa		
Beleggingen		
Onroerende zaken 1.	15.643.000	16.117.000
Totaal beleggingen	15.643.000	16.117.000
Vorderingen 2.		
Overige vorderingen en overlopende activa	2.619	2.857
Totaal vorderingen	2.619	2.857
Overige activa		
Vlottende activa		
Liquide middelen 3.	597.561	780.348
Totaal overige activa	597.561	780.348
Totaal activa	16.243.180	16.900.205

BALANS

vóór resultaatbestemming, bedragen in euro

31 december 2014

31 december 2013

Passiva

Eigen vermogen

Commanditair kapitaal	4.	7.640.000	7.840.000
Overige reserves	5.	69.673	0
Cumulatieve uitkeringen	6.	—1.156.000	—477.000
Resultaat verslagperiode	7.	322.768	69.673
Totaal eigen vermogen		6.876.441	7.432.673

Langlopende schulden

Schulden aan bankiers	8.	8.748.300	8.858.100
Totaal schulden aan bankiers		8.748.300	8.858.100

Kortlopende schulden

Schulden aan bankiers	9.	109.800	109.800
Crediteuren		7.274	1.028
Belastingen	10.	59.887	62.588
Overige schulden en overlopende passiva	11.	441.478	436.016
Totaal kortlopende schulden		618.439	609.432

Totaal passiva		16.243.180	16.900.205
-----------------------	--	-------------------	-------------------

WINST-EN-VERLIESREKENING

bedragen in euro

		2014	Periode van 28 september 2012 t/m 31 december 2013
Bedrijfsopbrengsten			
Opbrengsten uit beleggingen			
Huuropbrengsten	12.	1.267.633	1.301.643
Som der bedrijfsopbrengsten		1.267.633	1.301.643
 Bedrijfslasten			
Lasten in verband met het beheer van beleggingen			
	13.	—49.933	—49.436
Beheerkosten en rentelasten	14.	—420.932	—646.947
Afschrijvingen op beleggingen in onroerende zaken	15.	—474.000	—535.587
Som der bedrijfslasten		—944.865	—1.231.970
 Resultaat			
		322.768	69.673

KASSTROOMOVERZICHT

opgesteld volgens de indirecte methode, bedragen in euro

	2014	Periode van 28 september 2012 t/m 31 december 2013
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten		
Resultaat.....	322.768	69.673
Aankopen onroerende zaken.....	0	—16.652.587
Afschrijving op beleggingen in onroerende zaken.....	474.000	535.587
Mutatie vorderingen.....	238	—2.857
Mutatie kortlopende schulden (exclusief hypothecaire schulden).....	9.007	499.632
	806.013	—15.550.552
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Stortingen commanditair kapitaal.....	0	9.080.000
Terugbetalingen commanditair kapitaal.....	—200.000	—1.240.000
Contante uitkeringen.....	—679.000	—477.000
Opname hypothecaire schulden.....	0	9.050.000
Aflossing hypothecaire schulden.....	—109.800	—82.100
	—988.800	16.330.900
Mutatie geldmiddelen	—182.787	780.348
Geldmiddelen begin verslagperiode		
	780.348	0
Mutatie geldmiddelen.....	—182.787	780.348
Geldmiddelen einde verslagperiode (banktegoeden)	597.561	780.348

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 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 samenwerkingsovereenkomst werd aangegaan bij onderhandse akte van 28 september 2012, werd integraal herzien op 21 januari 2013 en werd uitgebreid bij allonge van 14 juni 2013.

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.

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.

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.

Het boekjaar is gelijk aan het kalenderjaar. In de CV-overeenkomst werd bepaald dat het eerste boekjaar een verlengd boekjaar betreft.

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 van de Vennootschap is opgenomen op pagina 1.

Vergelijkende cijfers

Het boekjaar 2012/2013 was een verlengd eerste boekjaar dat liep van 28 september 2012 tot en met 31 december 2013. De vergelijkende cijfers zoals opgenomen in de winst-en-verliesrekening en in het kasstroomoverzicht hebben betrekking op de periode van 28 september 2012 tot en met 31 december 2013.

(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.

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

	2014	2013
Stand begin verslagperiode	16.117.000	0
Kostprijs aankopen onroerende zaken	0	15.691.556
Aankoopkosten:		
Overdrachtsbelasting	0	777.600
Bemiddelingsvergoeding aankoop	0	157.731
Due diligence	0	11.373
Notariskosten	0	14.327
	0	961.031
Afschrijvingen verslagperiode	—474.000	—535.587
Stand einde verslagperiode	15.643.000	16.117.000

De post kan als volgt worden gespecificeerd:

	31-12-2014	31-12-2013
Kostprijs	15.691.556	15.691.556
Aankoopkosten	961.030	961.030
Historische kostprijs	16.652.587	16.652.587
Cumulatieve afschrijving	—1.009.587	—535.587
	15.643.000	16.117.000

De grondwaarden ultimo 2013 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 op basis van de DCF-methode in het tweede halfjaar van 2014 berekend op € 15.350.000. Taxatie vindt jaarlijks plaats.

2. Vorderingen

De vorderingen hebben alle een kortlopend karakter.

Overige activa

Wettende activa

3. Liquide middelen

De post Liquide middelen is als volgt samengesteld:

	31-12-2014	31-12-2013
Rekening-courant.....	458.834	440.797
Zakelijke spaarrekening.....	138.727	339.551
	597.561	780.348

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de Vennootschap.

Passiva

Eigen vermogen

4. Commanditair kapitaal

	2014	2012/13
Stand begin verslagperiode.....	7.840.000	0
Stortingen door Commanditaire Vennoten.....	0	9.080.000
Terugstorting kapitaal.....	—200.000	—1.240.000
Stand einde verslagperiode	7.640.000	7.840.000

Op 28 september 2012 werden in totaal 3.320 participaties tegen een uitgifteprijs van € 1.000 per stuk aan de Commanditaire Vennoten uitgegeven. In december 2012 en in mei 2013 werden nog eens 5.760 participaties tegen een uitgifteprijs van € 1.000 per stuk aan de Commanditaire Vennoten uitgegeven. Op 17 juni werd € 1.240.000 commanditair kapitaal (gelijk aan 1.240 participaties van € 1.000 per stuk) aan de Commanditaire Vennoten teruggestort. Aan het begin van het tweede kwartaal van 2014 werd € 200.000 overtollige liquiditeiten overgemaakt aan de Commanditaire Vennoten. Het bedrag van de terugstorting is in mindering gebracht op het commanditaire kapitaal. Er werden geen participaties ingetrokken. Ultimo verslagperiode bestond de inleg van de Commanditaire Vennoten uit 7.840 participaties.

5. Overige reserves

	2014	2012/13
Stand begin verslagperiode.....	0	0
Resultaatbestemming voorafgaande verslagperiode.....	69.673	0
Stand einde verslagperiode	69.673	0

6. Cumulatieve uitkeringen

Gedurende de verslagperiode zijn de volgende uitkeringen verricht:

	2014	2012/13
Stand begin verslagperiode	—477.000	0
Uitkeringen aan Commanditaire Vennoten	—678.000	—476.000
Uitkeringen aan Beherend Vennoot	—1.000	—1.000
Stand einde verslagperiode	—1.156.000	—477.000

De post cumulatieve uitkeringen is als volgt samengesteld:

	31-12-2014	31-12-2013
Cumulatieve uitkeringen aan Commanditaire Vennoten	—1.154.000	—476.000
Cumulatieve uitkeringen aan Beherend Vennoot	—2.000	—1.000
	—1.156.000	—477.000

7. Resultaat verslagperiode

Over de verslagperiode heeft de vennootschap een resultaat van € 322.768 behaald.

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	7.840.000	0	—477.000	69.673	7.432.673
Resultaatbestemming voorafgaande verslagperiode	0	69.673	0	—69.673	0
Terugbetaling kapitaal	—200.000	0	0	0	—200.000
Uitkeringen	0	0	—679.000	0	—679.000
Resultaat verslagperiode	0	0	0	322.768	322.768
Stand einde verslagperiode	7.640.000	69.673	—1.156.000	322.768	6.876.441

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 € 4.057.200, 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, voor het eerst op 1 januari 2013. Het renterisico voor de gehele lening en de gehele looptijd werd op 5 oktober 2012 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 € 3.595.950, een looptijd van de lening tot 1 januari 2016 en een renteafspraak met eveneens een looptijd tot en met 1 januari 2016 ter hoogte van het 3-maands Euribor-tarief vermeerderd met een opslag van 300 basispunten. Op deze lening wordt € 9.150 per kwartaal afgelost, voor het eerst op 1 april 2013. Het renterisico voor de gehele lening en de gehele looptijd werd op 3 januari 2013 afgedekt met een derivatencontract. De overeengekomen swaprente bedraagt 0,53%. Het derivatencontract heeft een aflopend schema dat aansluit bij het aflossingsschema van de lening.

Ten behoeve van de aankoop van de Action winkel aan de Nieuwpoortstraat te Amsterdam werd door Syntus Achmea een hypothecaire geldlening verstrekt met een oorspronkelijke hoofdsom van € 1.250.000, pro resto € 1.204.950, 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, voor het eerst op 1 augustus 2013.

Het verloop van de hypothecaire geldleningen was als volgt:

	2014	2013
Stand hypothecaire geldleningen begin verslagperiode	8.967.900	0
Bij: opname hypothecaire geldlening	0	9.050.000
Aflossing hypothecaire geldleningen	—109.800	—82.100
Stand hypothecaire geldleningen einde verslagperiode	8.858.100	8.967.900
Aflossingsverplichting hypothecaire geldleningen	—109.800	—109.800
Langlopend deel van de hypothecaire geldleningen	8.748.300	8.858.100

Kortlopende schulden

9. Schulden aan bankiers

De post schulden aan bankiers bestaat uit de jaarlijkse aflossingsverplichting van de langlopende schulden.

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:

	31-12-2014	31-12-2013
Vooruitontvangen huren	343.757	339.773
Nog te betalen rentekosten	80.358	81.246
Nog te ontvangen facturen	13.900	6.950
Servicekosten	3.463	8.047
	441.478	436.016

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 en een minimale interest coverage ratio van 1,5. Voor de berekening van de interest coverage ratio geldt dat de totale jaarlijkse huurinkomsten na aftrek van exploitatie- en onderhoudslasten minimaal gelijk dienen te zijn aan anderhalf maal de jaarlijkse renteverplichtingen.

De loan-to-value ratio's per project, uitgaande van de intern bepaalde indicatieve marktwaarden kosten koper voldoen ruimschoots aan de gestelde voorwaarden. De indicatieve marktwaarde is gebaseerd op de algemene marktontwikkelingen waarbij de meest recente externe taxatiewaarde als uitgangspunt is genomen. Ook de interest coverage ratio's van de door ABN AMRO Bank N.V. gefinancierde projecten voldoen aan de gestelde voorwaarden.

Financiële instrumenten

Om het renterisico behorend bij de variabele renteafspraken met ABN AMRO Bank N.V. af te dekken, werden derivatencontracten afgesloten. De omvang van deze contracten is gelijk aan de omvang van de leningen en loopt

terug in lijn met de aflossingen op de leningen. Het betreft interest rate swap contracten waarbij in ruil voor het variabele Euribor-tarief een vast tarief geldt.

Overzicht derivatencontracten:

Financier	Transactie- datum	Omvang contract 31-12-2014	Ingangsdatum	Einddatum	Swap rente	Gecorrigeerde marktwaarde
ABN AMRO	05-10-2012	4.057.200	03-10-2012	01-10-2017	0,96%	—96.579
ABN AMRO	02-01-2013	3.595.950	01-01-2013	01-01-2016	0,53%	—16.975
		7.653.150				—113.554

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:

	2014		2012/13	
Theoretische brutohuuropbrengst	1.267.633	100,0%	1.301.643	100,0%
Af: financiële leegstand	0	0,0%	0	0,0%
Totaal huuropbrengsten	1.267.633	100,0%	1.301.643	100,0%

De financiële bezettingsgraad over 2014 beliep 100% (2012/2013: 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 2014:

2015.....	1.274.000
2016.....	1.274.000
2017.....	1.052.000
2018.....	1.007.000
2019 e.v.....	2.579.000
Totaal	7.186.000

Bedrijfslasten

13. Lasten in verband met het beheer van beleggingen

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

	2014	2012/13
Onroerendezaakbelastingen.....	—28.201	—30.101
Incidenteel en planmatig onderhoud.....	—9.825	—4.477
Verzekeringen (opstal en aansprakelijkheid).....	—5.969	—10.234
Overige heffingen en belastingen.....	—3.154	—3.624
Taxatiekosten.....	—2.784	—1.000
	—49.933	—49.436

14. Beheerkosten en rentelasten

De beheerkosten en rentelasten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2014	2012/13
Saldo rentelasten	—352.769	—576.859
Vergoeding Beheerder	—56.043	—58.218
Vergoeding Bewaarder	—2.000	—2.500
Overige bedrijfskosten	—10.120	—9.370
	—420.932	—646.947

Saldo rentelasten

Het saldo rentelasten kan als volgt worden gespecificeerd:

	2014	2012/13
Rente hypothecaire geldleningen	—313.082	—328.687
Rente derivaten	—41.775	—50.756
Financieringskosten:		
Structureringsvergoeding	0	—137.244
Afsluitprovisie	0	—45.250
Taxatiekosten	0	—11.223
Notariskosten	0	—4.536
	0	—198.253
Saldo overige financiële baten en lasten	2.088	837
	—352.769	—576.859

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.

Vergoeding Bewaarder

De post vergoeding Bewaarder betreft de vergoeding van Stichting Bewaarder Renpart Vastgoed voor zijn werkzaamheden als bewaarder van de onroerende zaken van de Vennootschap ter grootte van € 2.000 per jaar. Vanwege het verlengde eerste boekjaar bedroeg de vergoeding Bewaarder over de verslagperiode € 2.500.

Overige bedrijfskosten

De overige bedrijfskosten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2014	2012/13
Kosten accountantscontrole	—6.750	—5.400
Belastingadvieskosten	—400	—1.527
Bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering	—2.355	—1.426
Overige	—615	—1.017
	—10.120	—9.370

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 € 474.000 afgeschreven.

Lopende kosten factor

Het niveau van de totale kosten van de Vennootschap, gerelateerd aan haar gemiddelde intrinsieke waarde, beliep 2,05%. 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 brekend en wordt ten behoeve van het gemiddelde de begin- en de eindwaarde voor de helft meegewogen.

Beloningen personeel

Door de Beheerder van de Vennootschap werd gedurende het boekjaar aan 18 personeelsleden een totaalbedrag van € 884.065 aan beloning uitgekeerd, waarvan € 37.750 variabele beloning en het restant vaste beloning was.

Toekenning van een variabele beloning berust op discretionaire basis geheel bij de directie van Renpart Vastgoed Management B.V. en is onafhankelijk van de resultaten van de Vennootschap.

Van het totaalbedrag van de beloning werd € 403.198 uitgekeerd aan de directieleden. Dit zijn de enige personeelsleden van de beheerder van de Vennootschap wier handelen het risicoprofiel van de beleggingsentiteit in belangrijke mate beïnvloedt.

Gedurende de verslagperiode werd door de Beheerder het beheer gevoerd over acht beleggingsinstellingen. Een toewijzing van de beloningen aan de verschillende beleggingsinstellingen is niet expliciet samen te stellen en dus niet beschikbaar.

Overige informatie

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

Den Haag, 20 februari 2015

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 € 322.768 ten gunste te brengen van de overige reserves;
- aan de Commanditaire Vennoten een totaalbedrag ter grootte van € 678.000 uit te keren onder verrekening met de reeds uitgekeerde voorlopige uitkeringen (€ 678.000), 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.

Overige

Bestemming van het resultaat over de voorafgaande verslagperiode

Door de Vergadering van Vennoten werd op 1 april 2014 besloten over het verlengde boekjaar 2012/2013:

- het resultaat over de verslagperiode ter grootte van € 69.673 ten gunste te brengen van de overige reserves;
- aan de Commanditaire Vennoten een totaalbedrag ter grootte van € 476.000 uit te keren onder verrekening met de reeds uitgekeerde voorlopige uitkeringen (€ 476.000), 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 benoemd: Commenda International B.V. te Amsterdam, handelend onder de naam: Nova Trust. Deze vennootschap staakte haar bewaaractiviteiten per 31 december 2014. Met ingang van 14 januari 2015 werd Darwin Depositary Services B.V. te Amsterdam aangewezen als bewaarder.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

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

Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de in dit rapport opgenomen jaarrekening 2014 van Renpart Retail XIII C.V. te Den Haag gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de balans per 31 december 2014 en de winst-en-verliesrekening over 2014 met de toelichting, waarin opgenomen een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

Verantwoordelijkheid van de beheerder

De beheerder van de vennootschap is verantwoordelijk voor het opmaken van de jaarrekening die het vermogen en het resultaat getrouw dient weer te geven, in overeenstemming met de grondslagen voor financiële verslaggeving van Titel 9 Boek 2 van het in Nederland geldende Burgerlijk Wetboek (BW) onder toepassing van de in Nederland geldende fiscale grondslagen zoals opgenomen in hoofdstuk II van de Wet op de Vennootschapsbelasting 1969. De beheerder is tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing als het noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

Verantwoordelijkheid van de accountant

Onze verantwoordelijkheid is het geven van een oordeel over de jaarrekening op basis van onze controle. Wij hebben onze controle verricht in overeenstemming met Nederlands recht, waaronder de Nederlandse controlestandaarden. Dit vereist dat wij voldoen aan de voor ons geldende ethische voorschriften en dat wij onze controle zodanig plannen en uitvoeren dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de jaarrekening geen afwijking van materieel belang bevat.

Een controle omvat het uitvoeren van werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening. De geselecteerde werkzaamheden zijn afhankelijk van de door de accountant toegepaste oordeelsvorming, met inbegrip van het inschatten van de risico's dat de jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten.

Bij het maken van deze risico-inschattingen neemt de accountant de interne beheersing in aanmerking die relevant is voor het opmaken van de jaarrekening en voor het getrouwe beeld daarvan, gericht op het opzetten van controlewerkzaamheden die passend zijn in de omstandigheden. Deze risico-inschattingen hebben echter niet tot doel een oordeel tot uitdrukking te brengen over de effectiviteit van de interne beheersing van de vennootschap. Een controle omvat tevens het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en van de redelijkheid van de door de beheerder van de vennootschap gemaakte

schattingen, alsmede een evaluatie van het algehele beeld van de jaarrekening.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is om een onderbouwing voor ons oordeel te bieden.

Oordeel betreffende de jaarrekening

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en samenstelling van het vermogen van Renpart Retail XIII C.V. per 31 december 2014 en van het resultaat over 2014 in overeenstemming met de grondslagen voor financiële verslaggeving 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.

Verklaring betreffende overige bij of krachtens de wet gestelde eisen

Ingevolge de aan ons verstrekte opdracht tot controle van de jaarrekening 2014 vermelden wij dat ons geen tekortkomingen zijn gebleken naar aanleiding van het onderzoek of de in artikel 2:392 lid 1 onder b tot en met h BW vereiste gegevens zijn toegevoegd.

Amsterdam, 20 februari 2015

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



Renpart Retail XIII C.V.

Het vermogen om te renderen