

Renpart Retail XIII C.V.

Jaarverslag 2015



Renpart Retail XIII C.V.

Het vermogen om te renderen

Renpart Retail XIII C.V.

Jaarverslag 2015

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

Handelsregisternummer 56131259

renpart.nl/rxiii
twitter.com/RenpartVastgoed

PROFIEL

Renpart Group of Companies is een vermogensbeheerorganisatie die belegt in vastgoed. De groep beheerde eind 2015 acht vastgoedfondsen met gezamenlijk 85 panden in eigendom met een totale waarde van circa € 203 miljoen. De panden omvatten in totaal 93.779 m² kantoorruimte, 39.368 m² bedrijfsruimte en 49.838 m² winkelruimte; er waren 228 huurders. De vastgoedfondsen hadden eind 2015 een totaal aan activa van circa € 210 miljoen. Het totaal eigen vermogen van de fondsen beliep circa € 50 miljoen en werd verstrekt door circa 1.341 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 2015 een viertal C&A vestigingen en één Action vestiging in eigendom. De totale waarde van de portefeuille bedroeg per 31 december 2015 circa € 15,1 miljoen. Het fonds had eind 2015 een totaal aan activa van € 15,7 miljoen. Het eigen vermogen van de Commanditaire Vennootschap beliep circa € 6,5 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 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	2
Kerncijfers	3
Verslag van de Beherend Vennoot	4
Jaarrekening 2015	
Balans	11
Winst-en-verliesrekening	13
Kasstroomoverzicht	14
Toelichting algemeen	15
Toelichting op de balans	18
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 Venoot

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

*) 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 2015. 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 welke bestaat uit een viertal C&A winkels en een Action winkel.

Het fiscale resultaat van de Vennootschap over de verslagperiode is uitgekomen op circa € 276.000. Uitgaande van commerciële grondslagen bedraagt het resultaat circa € 211.000 wat na correcties voor herwaardering en amortisatie immateriële vaste activa leidt tot een operationeel resultaat van circa € 809.000. Dit is hoger dan op basis van de samengevoegde prognoses mocht worden verwacht wat met name te maken heeft met beperkte onderhoudskosten.

Marktontwikkelingen

(Bronnen: Centraal Planbureau, Decemberraming 2015 en markt-onderzoeksinstituut GfK)

Economische voortuizichten

De strekking van de Decemberraming 2015 van het Centraal Planbureau is optimistisch. Gesteld wordt dat de vooruitzichten voor Nederland positief zijn. Voor het eerst sinds het uitbreken van de crisis komt de groei in 2015 en 2016 boven de 2%, neemt de consumptie flink toe en daalt de werkloosheid licht. Wel is de verwachting voor de groei van de wereldhandel in 2016 gematigd wat een drukkend effect heeft op de uitvoer, terwijl de geraamde beperking van de gasproductie de uitvoer van gas remt en tot meer gasinvoer noopt. Gunstige factor in de uitvoer is de verbetering van de concurrentiepositie door de depreciatie van de euro.

Het externe beeld voor Nederland is onzeker. Hoe gaat het beleid van de FED en de ECB uitpakken? Gaat de wereldhandel zich herstellen? Wat gebeurt er met de olieprijs? Allemaal onzekerheden met grote gevolgen voor de Nederlandse economie. Van een heel andere orde is de toestroom van vluchtelingen en de dreiging van terrorisme. Beide hebben grote maatschappelijke gevolgen, maar de effecten op de economie zijn, zeker op korte termijn, gering.

Beleggingsmarkt

Na de terugval sinds 2007 is in 2014 en 2015 de dynamiek op de Nederlandse vastgoedbeleggingsmarkt teruggekeerd. Op een haar na wordt het investeringsvolume van 2007 gehaald. Van deze dynamiek is sprake in alle segmenten waarbij dient te worden opgemerkt dat het aandeel kantoren in het totale investeringsvolume bijna gehalveerd is ten opzichte van 2007. Voor winkels en woningen is sprake van een sterke groei ten opzichte van 2007.

Op de toplocaties hebben de koopprijzen per m² recordhoogtes bereikt. Voor de overige 90% van de locaties is nog steeds sprake van een daling van de meterprijs. De kopers zijn veelal buitenlandse investeerders die met name geïnteresseerd zijn in grote volumes voor wat betreft de individuele objecten en portefeuilleomvang. De interesse van deze partijen komt met name voort uit zicht op economisch herstel, de lage rentestand, de lage koers van de euro en de aantrekkelijke prijsniveaus van het vastgoed.

Winkelmarkt

De verwachting is dat de winkelleegstand in 2016 de grens van 10% overstijgt. Cijfers van het Planbureau voor de Leefomgeving geven aan dat de leegstand tussen 2007 en 2015 toenam van 5,4% naar 9,2%. Met de dreigende sluiting van diverse filialen van failliete winkelketens is het mogelijk dat de leegstand in de loop van 2016 oploopt. Zo beschikken de winkels van V&D en Scapino samen al over ruim 500.000 m² winkelvloeroppervlak. Dit is ongeveer 1,6% van het totaal aantal m² winkelvloer dat in Nederland in gebruik is. Het is waarschijnlijk dat veel vestigingen na overname doordraaien of een andere huurder krijgen. Een deel van de vestigingen zal echter worden afgestoten. Dit kan in bepaalde winkelgebieden leiden tot forse gaten.

Ondanks de crisisperiode groeide het aantal beschikbare meters winkelvloeroppervlak in Nederland van 28 miljoen m² in 2007 tot 30,8 miljoen m² in 2015. De gemiddelde oppervlakte winkel per inwoner is daarmee in Nederland op één ander land na het hoogste van Europa. In het verlengde hiervan daalde de gemiddelde detailhandelsomzet sinds 2007 van € 3.500 per m² per jaar naar € 3.200 per m² per jaar. Een ongezonde ontwikkeling doch in 2015 en 2016 is echter sprake van licht herstel in de detailhandel. Bovendien zal winkelen altijd blijven. Online winkelen wint aan populariteit, verouderde formules overleven niet maar winkelen blijft voor veel mensen een leuke tijdsbesteding. Voor de grotere plaatsen is het noodzakelijk om een aantrekkelijk totaalpakket te blijven aan bieden. Daarnaast willen consumenten op efficiënte wijze de dagelijkse boodschappen doen. Dat gebeurt nog steeds in fysieke winkels, in supermarkten en in wijkwinkelcentra.

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 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.

Nadat gedurende het boekjaar € 109.800 werd afgelost op de financiering van de vennootschap, bedraagt deze op balansdatum € 8.748.300. Geen van de drie leningen heeft een looptijd korter dan een jaar. In 2017 expireert circa 46% van de financiering, dit betreft één lening. De andere leningen lopen af in 2020 en 2021. Per 1 januari 2016 vond een verlenging plaats van een van de leningen tegen gewijzigde condities. Tot dat moment was de rente variabel in combinatie met een derivatencontract. Deze is nu vijf jaar vast en de aflossing is verhoogd van 1% op jaarbasis van de oorspronkelijke hoofdsom naar 2% op jaarbasis van de resterende hoofdsom ten tijde van de verlenging. De reguliere aflossing komt hiermee op € 144.380 op jaarbasis.

Met Syntrus Achmea, een van de twee financiers van de vennootschap, werden naast afspraken over looptijden, rente en aflossing geen convenanten overeengekomen. Met ABN AMRO Bank N.V., de andere financier is dit wel het geval. Dit betreft een maximale loan-to-value ratio (hierna LTV-ratio) van 65%, een minimale interest coverage ratio (hierna

ICR) van 1,5 en een minimale debt service coverage ratio (hierna 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.

Onderstaand zijn de LTV-ratio's per project weergegeven. Gemeten over de gehele portefeuille bedraagt de LTV-ratio 59,2%.

Project	LTV
ABN AMRO, Vlaardingen / Vlissingen	64,2%
ABN AMRO, Lisse / Harderwijk	60,6%
Syntrus Achmea, Amsterdam	44,3%
Gewogen gemiddeld (totaal)	59,2%

De ICR en de DSCR zijn berekend op fondsniveau. Hierbij zijn de commerciële cijfers over de verslagperiode als uitgangspunt genomen. Voornoemde ratio's bedroegen over 2015 respectievelijk 3,2 en 2,5 waarmee ruimschoots aan de voorwaarden wordt voldaan. Ook de verhoging van de aflossing vanaf 1 januari 2016 zal niet tot problemen leiden.

De rentelasten over het boekjaar bedroegen circa € 350.000. Dit is in verband met een lagere hoofdsom door aflossingen fractioneel lager dan in 2014. Voor 2016 wordt een verdere daling voorzien. Twee van de drie leningen hebben een vaste rente. Het gewogen gemiddelde percentage van deze twee vaste rentes belooft 3,2%. De rente op de derde lening is variabel in combinatie met een derivatencontract. De opslag op het Euribor-tarief bedraagt 3,25%.

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	4.015.800	41.400	01-10-2017	01-10-2017	3-maands	3,25%
ABN AMRO, Lisse / Harderwijk	3.559.350	71.180	01-01-2021	01-01-2021	vast	2,80%
Totaal ABN AMRO	7.575.150					
Syntrus Achmea, Amsterdam	1.173.150	31.800	01-07-2020	01-07-2018	vast	4,25%
Totaal financieringen	8.748.300					

* Het renterisico op de lening 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 € 65.000. In totaal werd gedurende de verslagperiode een bedrag van € 694.000

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 huurinkomsten 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 markthuurprijs vaststelt en de rechter uiteindelijk de huurprijs bepaalt. Dit kan dus leiden tot omzetverlaging voor de Vennootschap. De kans op huurprijsaanpassingen wordt door de Beherend Vennoot als aanzienlijk ingeschat.

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 huurop-

brengsten 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 financiering 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, 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.

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

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

Voorstel tot bestemming van het resultaat

De Beherend Venoot stelt voor:

- 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 Venoot 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.

Bewaarders

Nova Trust beëindigde haar bewaaractiviteiten (depository) tegen 31 december 2014. Met ingang van 14 januari 2015 werd Darwin Depository Services B.V. te Amsterdam benoemd tot externe bewaarder. De AFM sanctioneerde het ontbreken van een depository gedurende de tussenliggende periode.

Gedurende de verslagperiode is uit oogpunt van risicopreventie besloten de interne bewaaractiviteiten te reorganiseren. Stichting Bewaarder Renpart Vastgoed heeft daartoe bij notariële akte van 23 december 2015 de juridische eigendom van alle voor de Vennootschap bewaarde registergoederen geleverd aan Renpart Retail XIII Bewaar B.V., gevestigd te Den Haag. De C.V. overeenkomst en de samenwerkingsovereenkomst werden voor dit doel aangepast.

Vooruitzichten

Met het oog op de naderende expiratedatum van het huurcontract voor Harderwijk, heeft C&A de Vennootschap verzocht met haar in gesprek te gaan over verlengingsvoorwaarden.

Op termijn wordt derhalve rekening gehouden met een daling van de huuropbrengsten. In technisch

opzicht worden geen bijzonderheden voorzien. De verhoging van de jaarlijkse aflossing zal voor een deel gecompenseerd worden door lagere rentelasten doch zal voor een deel ook ten laste komen van de ruimte voor uitkeringen aan de Commanditaire Vennoten.

Den Haag, 12 februari 2016

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 2015

(opgesteld op fiscale grondslagen)

BALANS

vóór resultaatbestemming, bedragen in euro

	31 december 2015	31 december 2014
Activa		
Beleggingen		
Onroerende zaken.....1.	15.110.502	15.643.000
Totaal beleggingen	15.110.502	15.643.000
Vorderingen.....2.		
Overige vorderingen en overlopende activa.....	1.961	2.619
Totaal vorderingen	1.961	2.619
Overige activa		
Vlottende activa		
Liquide middelen.....3.	610.009	597.561
Totaal overige activa	610.009	597.561
Totaal activa	15.722.472	16.243.180

BALANS

vóór resultaatbestemming, bedragen in euro

31 december 2015

31 december 2014

Passiva

Eigen vermogen

Commanditair kapitaal	4.	7.640.000	7.640.000
Overige reserves	5.	392.441	69.673
Cumulatieve uitkeringen	6.	—1.850.000	—1.156.000
Resultaat verslagperiode	7.	276.367	322.768
Totaal eigen vermogen		6.458.808	6.876.441

Langlopende schulden

Schulden aan bankiers	8.	8.621.715	8.748.300
Totaal schulden aan bankiers		8.621.715	8.748.300

Kortlopende schulden

Schulden aan bankiers	9.	126.585	109.800
Crediteuren		9.785	7.274
Belastingen	10.	62.049	59.887
Overige schulden en overlopende passiva	11.	443.530	441.478
Totaal kortlopende schulden		641.949	618.439

Totaal passiva		15.722.472	16.243.180
-----------------------	--	-------------------	-------------------

WINST-EN-VERLIESREKENING

bedragen in euro

		2015	2014
Bedrijfsopbrengsten			
Opbrengsten uit beleggingen			
Huuropbrengsten	12.	1.278.929	1.267.633
Som der bedrijfsopbrengsten		1.278.929	1.267.633
Bedrijfslasten			
Lasten in verband met het beheer van beleggingen			
	13.	—45.358	—49.933
Beheerkosten en rentelasten	14.	—424.706	—420.932
Afschrijvingen op beleggingen in onroerende zaken	15.	—532.498	—474.000
Som der bedrijfslasten		—1.002.562	—944.865
Resultaat		276.367	322.768

KASSTROOMOVERZICHT

opgesteld volgens de indirecte methode, bedragen in euro

	2015	2014
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten		
Resultaat.....	276.367	322.768
Afschrijving op beleggingen in onroerende zaken.....	532.498	474.000
Mutatie vorderingen.....	658	238
Mutatie kortlopende schulden (exclusief hypothecaire schulden).....	6.725	9.007
	816.248	806.013

Kasstroom uit financieringsactiviteiten

Contante uitkeringen.....	—694.000	—679.000
Aflossingen hypothecaire schulden.....	—109.800	—109.800
Terugbetalingen commanditair kapitaal.....	0	—200.000
	—803.800	—988.800

Mutatie geldmiddelen	12.448	—182.787
-----------------------------	---------------	-----------------

Geldmiddelen begin verslagperiode.....	597.561	780.348
Mutatie geldmiddelen.....	12.448	—182.787
Geldmiddelen einde verslagperiode (banktegoeden)	610.009	597.561

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 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 grondslagen 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-aftrekbare 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

	2015	2014
Stand begin verslagperiode	15.643.000	16.117.000
Afschrijvingen verslagperiode	—532.498	—474.000
Stand einde verslagperiode	15.110.502	15.643.000

De post kan als volgt worden gespecificeerd:

	31-12-2015	31-12-2014
Kostprijs	15.691.556	15.691.556
Aankoopkosten	961.030	961.030
Historische kostprijs	16.652.587	16.652.587
Cumulatieve afschrijving	—1.542.085	—1.009.587
	15.110.502	15.643.000

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 op basis van de BAR/NAR- en/of DCF-methoden per peildatum 31 december 2015 berekend op € 14.780.000. 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:

	31-12-2015	31-12-2014
Rekening-courant	545.098	458.834
Zakelijke spaarrekening	64.911	138.727
	610.009	597.561

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de Vennootschap.

Passiva

Eigen vermogen

4. Commanditair kapitaal

	2015	2014
Stand begin verslagperiode	7.640.000	7.840.000
Terugstorting kapitaal	0	—200.000
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

	2015	2014
Stand begin verslagperiode	69.673	0
Resultaatbestemming voorafgaande verslagperiode	322.768	69.673
Stand einde verslagperiode	392.441	69.673

6. Cumulatieve uitkeringen

Gedurende de verslagperiode zijn de volgende uitkeringen verricht:

	2015	2014
Stand begin verslagperiode	—1.156.000	—477.000
Uitkeringen aan Commanditaire Vennoten	—693.000	—678.000
Uitkeringen aan Beherend Vennoot	—1.000	—1.000
Stand einde verslagperiode	—1.850.000	—1.156.000

De post cumulatieve uitkeringen is als volgt samengesteld:

	31-12-2015	31-12-2014
Cumulatieve uitkeringen aan Commanditaire Vennoten.....	—1.847.000	—1.154.000
Cumulatieve uitkeringen aan Beherend Vennoot	—3.000	—2.000
	—1.850.000	—1.156.000

7. Resultaat verslagperiode

Over de verslagperiode heeft de Vennootschap een resultaat van € 276.367 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.....	7.640.000	69.673	—1.156.000	322.768	6.876.441
Resultaatbestemming voorafgaande verslagperiode.....	0	322.768	0	—322.768	0
Uitkeringen.....	0	0	—694.000	0	—694.000
Resultaat verslagperiode	0	0	0	276.367	276.367
Stand einde verslagperiode	7.640.000	392.441	—1.850.000	276.367	6.458.808

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 € 4.015.800, 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 € 3.559.350, een looptijd van de lening tot 1 januari 2021 en een 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). Het renterisico voor de gehele lening en de gehele looptijd werd 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 Syntrus Achmea een hypothecaire geldlening verstrekt met een oorspronkelijke hoofdsom van € 1.250.000, pro resto € 1.173.150, 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.

Het verloop van de hypothecaire geldleningen was als volgt:

	2015	2014
Stand hypothecaire geldleningen begin verslagperiode.....	8.858.100	8.967.900
Aflossing hypothecaire geldleningen	—109.800	—109.800
Stand hypothecaire geldleningen einde verslagperiode	8.748.300	8.858.100
Aflossingsverplichting hypothecaire geldleningen	—126.585	—109.800
Langlopend deel van de hypothecaire geldleningen	8.621.715	8.748.300

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:

	31-12-2015	31-12-2014
Vooruitontvangen huren	346.901	343.757
Nog te betalen rentekosten	79.470	80.358
Nog te ontvangen facturen	11.825	13.900
Servicekosten	5.334	3.463
	443.530	441.478

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 renteaftspraken 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 31-12-2015	Ingangsdatum	Einddatum	Swap rente	Gecorrigeerde marktwaarde
ABN AMRO	05-10-2012	4.036.500	03-10-2012	01-10-2017	0,96%	—79.087
ABN AMRO	02-01-2013	3.577.650	01-01-2013	01-01-2016	0,53%	—0
		7.614.150				—79.087

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:

	2015		2014	
Theoretische brutohuuropbrengst	1.278.929	100,0%	1.267.633	100,0%
Af: financiële leegstand	0	0,0%	0	0,0%
Totaal huuropbrengsten	1.278.929	100,0%	1.267.633	100,0%

De financiële bezettingsgraad over 2015 beliep 100% (2014: 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 2015:

2016.....	1.284.000
2017.....	1.060.000
2018.....	1.015.000
2019.....	822.000
2020 e.v.....	1.774.000
Totaal	5.955.000

Bedrijfslasten

13. Lasten in verband met het beheer van beleggingen

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

	2015	2014
Onroerendezaakbelastingen.....	—24.856	—28.201
Verzekeringen (opstal en aansprakelijkheid).....	—7.803	—5.969
Taxatiekosten.....	—5.700	—2.784
Overige heffingen en belastingen.....	—3.549	—3.154
Incidenteel en planmatig onderhoud.....	—2.450	—9.825
Overige.....	—1.000	0
	—45.358	—49.933

14. Beheerkosten en rentelasten

De beheerkosten en rentelasten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2015	2014
Saldo rentelasten	—349.809	—352.769
Vergoeding Beheerder	—56.552	—56.043
Vergoeding Bewaarder	—2.000	—2.000
Overige bedrijfskosten	—16.345	—10.120
	—424.706	—420.932

Saldo rentelasten

Het saldo rentelasten kan als volgt worden gespecificeerd:

	2015	2014
Rente hypothecaire geldleningen	—292.722	—313.082
Rente derivaten	—57.706	—41.775
Saldo overige financiële baten en lasten	619	2.088
	—349.809	—352.769

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. Vanaf 2016 zal deze vergoeding aan Renpart Retail XIII Bewaar B.V. toekomen.

De kosten van Darwin Depositary Services B.V. over de verslagperiode (€ 1.750 eenmalige kosten en € 5.500 jaarlijkse kosten) werden geabsorbeerd door de Beheerder.

Overige bedrijfskosten

De overige bedrijfskosten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2015	2014
Kosten accountantscontrole	—6.242	—6.750
Kosten toezicht	—3.801	0
Advieskosten	—3.710	0
Bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering	—2.093	—2.355
Belastingadvieskosten	—400	—400
Overige	—99	—615
	—16.345	—10.120

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 € 532.498 afgeschreven.

Lopende kosten factor

Het niveau van de totale kosten van de Vennootschap, gerelateerd aan haar gemiddelde intrinsieke waarde, beliep 2,20%. 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 € 1.043.006 betaald aan zijn personeelsleden, bestaande uit salarissen en managementvergoedingen. Dit bedrag bestaat uit een vaste vergoeding van € 1.010.320 en een variabele vergoeding van € 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 negentien personeelsleden (12,6 fte), waaronder twee directieleden. Van de totale beloning is € 334.170 bestemd voor de directie. Dit bedrag bestaat uit een vaste vergoeding van € 325.170 en een variabele vergoeding van € 9.000. Het overig deel van de 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, 12 februari 2016

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 € 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.

Bestemming van het resultaat over de voorafgaande verslagperiode

Door de Vergadering van Vennoten werd besloten over het boekjaar 2014:

- 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.

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 Depository Services B.V. te Amsterdam benoemd.

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 2015 van Renpart Retail XIII C.V. te Den Haag gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de balans per 31 december 2015 en de winst-en-verliesrekening over 2015 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 2015 en van het resultaat over 2015 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 2015 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, 12 februari 2016

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