

# Renpart Retail XIII C.V.

Jaarverslag 2017



**Renpart** Retail XIII C.V.

*Het vermogen om te renderen*



# **Renpart** Retail XIII C.V.

Jaarverslag 2017

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

Handelsregisternummer 56131259

[renpart.nl/rrxiii](http://renpart.nl/rrxiii)  
@RenpartVastgoed

## PROFIEL

---

Renpart Group of Companies is een vermogensbeheerorganisatie die belegt in vastgoed. De groep beheerde eind 2017 tien vastgoedfondsen met gezamenlijk 85 panden in eigendom met een totale waarde van circa € 226 miljoen. De panden omvatten in totaal 72.053 m<sup>2</sup> kantoorruimte, 22.894 m<sup>2</sup> bedrijfsruimte en 69.209 m<sup>2</sup> winkelruimte; er waren 278 huurders. De vastgoedfondsen hadden eind 2017 een totaal aan activa van circa € 240 miljoen. Het totaal eigen vermogen van de fondsen beliep circa € 81 miljoen en werd verstrekt door 1.333 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 2017 vier C&A vestigingen en één Action vestiging in eigendom. De totale waarde van de portefeuille bedroeg per 31 december 2017 € 14,1 miljoen. Het fonds had eind 2017 een totaal aan activa van € 14,7 miljoen. Het eigen vermogen van de Commanditaire Vennootschap beliep € 5,7 miljoen.

Aan Renpart Retail XIII C.V. zijn gelieerd:

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

Tussen bovengenoemde partijen werd op 28 september 2012 een onderhandse samenwerkingsovereenkomst aangegaan welke op 21 januari 2013 en 29 januari 2016 werd herzien. Hierin werden afspraken vastgelegd aangaande de samenwerking tussen partijen bij de administratie, het beheer, de bewaring en het management van Renpart Retail XIII C.V. en haar activa.

De Vennootschap kwalificeert als een besloten Commanditaire Vennootschap op grond van het feit dat de vennoten gedurende de looptijd van de C.V. de door hen gehouden participaties, buiten het geval van vererving of legaat, niet kunnen vervreemden anders dan na voorafgaande toestemming van alle Commanditaire Vennoten en de Beherend Vennoot. De besloten Commanditaire Vennootschap wordt fiscaal als transparant aangemerkt en is derhalve niet belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting. Belastingheffing over de resultaten van de Commanditaire Vennootschap vindt niet plaats bij de Commanditaire Vennootschap als zodanig, maar bij de Commanditaire Vennoten naar rato van het aantal door ieder van hen gehouden participaties.

De Vennootschap is een beleggingsinstelling in de zin van artikel 1:1 van de Wet op het financieel toezicht (Wft). Ingevolge de Wft dient de beheerder van een beleggingsinstelling een vergunning te hebben van de Autoriteit Financiële Markten. De Vennootschap is met ingang van 22 juli 2014 onder de werking van de AIFM-vergunning van de beheerder Renpart Vastgoed Management B.V. gebracht. De Vennootschap valt daarmee onder het toezicht van de Autoriteit Financiële Markten en De Nederlandsche Bank.

# INHOUDSOPGAVE

---

Inhoudsopgave .....	3
Kerncijfers.....	4
Verslag van de Beherend Venoot .....	5
<b>Jaarrekening 2017</b>	
Balans .....	12
Winst-en-verliesrekening.....	14
Kasstroomoverzicht .....	15
Toelichting algemeen .....	16
Toelichting op de balans .....	19
Toelichting op de winst-en-verliesrekening .....	23
<b>Overige gegevens</b>	
Regeling inzake de bestemming van het resultaat .....	28
Voorstel tot bestemming van het resultaat .....	28
Bestemming van het resultaat over de voorafgaande verslagperiode .....	29
Vergunning .....	29
Controleverklaring van de onafhankelijke accountant.....	30

## KERNCIJFERS

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

	2017	2016	2015	2014	2013*
<b>Balans</b>					
Beleggingen	14.111	14.600	15.110	15.643	16.117
Vorderingen	0	0	2	3	3
Overige activa	580	513	610	598	780
<b>Totaal activa</b>	<b>14.692</b>	<b>15.113</b>	<b>15.722</b>	<b>16.243</b>	<b>16.900</b>
Eigen vermogen	5.729	5.987	6.459	6.876	7.433
Langlopende schulden	8.217	4.544	8.621	8.748	8.858
Kortlopende schulden	746	4.582	642	618	609
<b>Totaal passiva</b>	<b>14.692</b>	<b>15.113</b>	<b>15.722</b>	<b>16.243</b>	<b>16.900</b>
<b>Winst-en-verliesrekening</b>					
Opbrengsten uit beleggingen	1.278	1.288	1.279	1.268	1.302
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	—49	—46	—45	—50	—49
Beheerkosten en rentelasten	—369	—394	—425	—421	—647
Afschrijving op beleggingen in onroerende zaken	—489	—510	—532	—474	—536
<b>Resultaat</b>	<b>371</b>	<b>338</b>	<b>276</b>	<b>323</b>	<b>70</b>
Uitgekeerd	629	810	694	679	477
Afgelost op hypothecaire schulden	—144	—127	—110	—110	—82
<b>Overige gegevens</b>					
Aantal uitgegeven participaties ultimo verslagperiode (in stuks)	7.840	7.840	7.840	7.840	7.840
Intrinsieke waarde per participatie (in euro's) ultimo verslagperiode	731	764	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 2017. Omdat de Commanditaire Vennoten rechtspersonen zijn, is er voor gekozen de balans en winst-en-verliesrekening op te stellen op fiscale grondslagen.

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

Het fiscale resultaat van de Vennootschap over de verslagperiode is uitgekomen op circa € 371.000. Uitgaande van commerciële grondslagen bedraagt het resultaat circa € 602.000 wat na correcties voor herwaardering, amortisatie van de immateriële vaste activa en dotatie aan de voorziening voor de prestatievergoeding leidt tot een operationeel resultaat van circa € 860.000.

## Marktontwikkelingen

(Bronnen: World Economic Forum, Economische Ontwikkelingen en Vooruitzichten DNB, GfK, Strabo)

### Mondiaal

Het huidige tijdsgewricht kenmerkt zich door grote onzekerheden op veel verschillende terreinen. Ofschoon de Nederlandse economie tijdens van hoogconjunctuur beleefd met een groei van het BBP van 3,1 procent in 2017, wordt de euforie getemperd door mondiale risico's met potentieel grote gevolgen. Daarbij lijken niet cryptovaluta, aandelenbubbels of de vierde industriële revolutie, maar klimaatverandering de grootste bedreiging te zijn van wereldwijde stabiliteit. Om alle problemen het hoofd te bieden is multilaterale samenwerking vereist, maar daaraan ontbreekt het nogal sinds het aantreden van de huidige Amerikaanse president. Dichter bij huis zijn er zorgen over de Brexit en de onduidelijkheid over afbouw van het ruime monetaire beleid van de ECB. De mogelijke gevolgen van negatieve marktontwikkelingen voor de Vennootschap zijn blijvende leegstand, lage huuropbrengsten en in het verlengde daarvan lage waarderingen van de vastgoedobjecten.

### Nederland

De economische opleving blijft zeer krachtig. De BBP-groei bereikte in 2017 een piek van 3,1%, voornamelijk veroorzaakt door de aantrekkende wereldhandel. Voor 2018 en 2019 wordt een langzaam afnemende, maar nog steeds bovengemiddelde groei geraamd van achtereenvolgens 3,1% en 2,3%. Dergelijke groeipercentages hebben zich sinds 2007 niet meer voorgedaan. Hierdoor is in 2018 sprake van hoogconjunctuur. De Brexit en de onduidelijkheid over afbouw van het ruime monetaire beleid van de ECB vormen de grootste bedreigingen voor de goede gang van zaken.

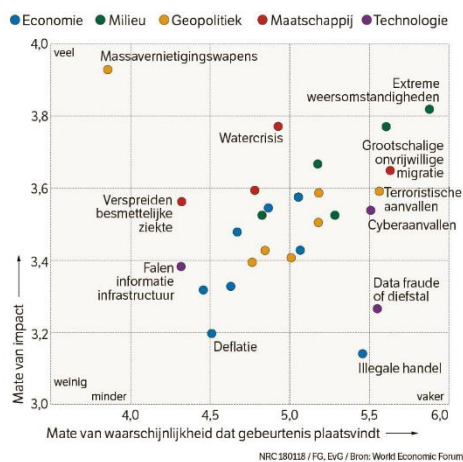
De inflatie was gematigd met 1,3% in 2017. Voor 2018 wordt een inflatie verwacht van 1,4% en voor 2019 een scherpe toename naar 2,3%, vooral veroorzaakt door de geplande verhogingen van energiebelastingen en het lage btw-tarief (van 6% naar 9%).

### Retailmarkten

De totale supermarktomzetten stegen in 2017 met 3,2% naar € 35,6 miljard (€ 34,5 miljard in 2016). Van de supermarktomzet van consumenten ging in 2017 1,6% via het onlinekanaal (1,3% in 2016, 0,8% in 2015). De online supermarktomzet door gezinnen beliep in 2017 circa € 567 miljoen. De omzetgroei van fysieke supermarkten beliep ruim € 1,1 miljard. Deze omzetgroei was dus tweemaal zo groot als de totale onlinemarkt. De concurrentie van online voor de omzetontwikkeling van fysieke supermarkten blijft dus nog altijd uitermate beperkt.

In Nederland waren er op 1 augustus 2017 in totaal ruim 220.000 retailpanden (winkels, maar ook horeca, leisure, dienstverlening, garages/showrooms en tankstations). Ruim 15.000 panden stonden leeg. De leegstand naar verkooppunten bedroeg dus 7%. Het aantal

Waarschijnlijkheid van gebeurtenis en de mate van impact die het heeft



NRC180118 / FG, EvG / Bron: World Economic Forum

winkelverkooppunten neemt gestaag af, van 107.000 in 2004, naar 95.000 nu. Het aantal panden in de horeca en leisure neemt echter toe, waardoor de totale voorraad in de retailmarkt nagenoeg gelijk is gebleven. Daarbij worden winkels steeds groter, dus het aantal vierkante meters winkelruimte is de laatste jaren juist sterk toegenomen. De leegstand is na het uitbreken van de bankencrisis sterk gestegen, grofweg van vijf naar acht procent. De leegstand is echter de laatste jaren ook weer gestaag aan het dalen, naar 7,0% (verkooppunten) en 7,3% (metrage).

## Portefeuille

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

De gewogen gemiddelde resterende looptijd van de huurcontracten gemeten over de gehele portefeuille belooft op balansdatum circa 3,7 jaar.

## Waardering van de portefeuille

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

## Financiering en rentebeleid

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

De pro resto hoofdsom van de bancaire financiering van de Vennootschap beliep op balansdatum € 8.477.335, bestaande uit drie leningen waarvan twee verstrekt door ABN AMRO Bank N.V. en één door Syntrus Achmea. De oorspronkelijke hoofdsom bedroeg € 9.050.000, wat betekent dat inmiddels € 572.665 werd afgelost op de leningen.

Op de door ABN AMRO verstrekte leningen werd in eerste aanleg jaarlijks 1% van de hoofdsom afgelost. Op 1 januari 2016 is dit percentage voor een van beide leningen verhoogd naar 2%. Op dat moment werd ook de variabele rente omgezet in een vaste rente. Op 1 oktober 2017 expireerde een van de leningen bij ABN AMRO. Voor deze lening is een verlenging overeengekomen met een nieuwe looptijd tot 1 oktober 2021. Het rentepercentage van deze lening is na verlenging verlaagd van Euribor plus 3,25% naar 2,50% vast en de jaarlijkse aflossing is verhoogd van € 41.400 naar € 157.320, zijnde 4% van de resterende hoofdsom bij verlenging. Bij het expireren van deze lening liep tevens het derivatencontract af dat werd gesloten om het renterisico op deze lening af te dekken.

Op de door Syntrus Achmea verstrekte lening werd sinds opname al circa 2,5% op jaarbasis afgelost. Op basis van de thans geldende afspraken zal in 2018 € 266.300 regulier moeten worden afgelost. In verband met het doorbreken van de LTV-ratio op de financieringen van de ABN AMRO zal naar verwachting een additionele aflossing benodigd zijn van ongeveer € 225.000 om ervoor te zorgen dat de LTV weer onder de met de bank gemaakte afspraken van 65% komt.

De leningen hebben juridische looptijden variërend van twee en een half jaar tot drie jaar en negen maanden. De renteafspraken voor de leningen zijn vast. Op 1 juli 2018 zal de rente op de lening van Syntrus Achmea conform afspraak worden herzien. Het gewogen gemiddelde percentage bedraagt thans 2,85%.

Met Syntrus Achmea werden geen convenanten overeengekomen. Met ABN AMRO is dit wel het geval. Dit betreft een maximale LTV-ratio van 65%, een minimale ICR van 1,5 en een minimale DSCR van 1,1. De ICR is een kengetal



waaruit blijkt in hoeverre de operationele kasstromen toereikend zijn voor de betaling van de rente. Bij de DSCR wordt ook de mate waarin aan de aflossingsverplichting kan worden voldaan, in de berekening van het kengetal meegenomen. Over de verslagperiode gemeten bedragen de ICR en de DSCR respectievelijk 3,7 en 2,0 waarmee ruimschoots aan deze voorwaarden wordt voldaan. Op balansdatum is de LTV-ratio op de ABN AMRO financieringen echter wel te hoog. In verband hiermee wordt voorzien dat in 2018, naast de reguliere aflossingen, ook additionele aflossingen moeten worden gedaan om de LTV ratio te herstellen.

Onderstaand zijn de LTV-ratio's per project en op portefeuilleniveau weergegeven:

<b>Project</b>	<b>LTV</b>
Vlaardingen / Vlissingen (ABN AMRO)	69,7%
Lisse / Harderwijk (ABN AMRO)	65,2%
Amsterdam (Syntrus Achmea)	35,9%
<b>Gewogen gemiddeld (totaal)</b>	<b>60,6%</b>

De rentelasten over de verslagperiode bedroegen circa € 298.000 ten opzichte van circa € 321.000 over vorig jaar. Naar verwachting zullen de rentelasten in het 2018 verder dalen als gevolg van het lagere rentepercentage bij de lening die verlengd is. Ook de (verhoogde) aflossingen zullen leiden tot lagere rentelasten.

Hierna is een overzicht van de lopende financieringen opgenomen:

<b>Project</b>	<b>Hoofdsom 31-12-2017</b>	<b>Jaarlijkse aflossing</b>	<b>Expiratie- datum lening</b>	<b>Expiratie- datum rente</b>	<b>Rente- basis</b>	<b>Rente</b>
Vlaardingen/Vlissingen (AAB)	3.933.000	157.320	01-10-2021	01-10-2021	vast	2,50%
Lisse/Harderwijk (AAB)	3.434.785	71.180	01-01-2021	01-01-2021	vast	2,80%
Totaal ABN AMRO	7.367.785	228.500				
Amsterdam (Syntrus Achmea)	1.109.550	31.800	01-07-2020	01-07-2018	vast	4,25%
<b>Totaal</b>	<b>8.477.335</b>	<b>260.300</b>				<b>2,85%</b>

## Uitkeringen

Gedurende de verslagperiode werden vier reguliere kwartaaluitkeringen gedaan met een totaalbedrag van € 629.000. Hiervan werd € 1.000 uitgekeerd aan de Beherend Vennoot.

## Samenstelling Directie

Per 1 april 2017 werden Frans Thomassen (werkzaam bij Renpart sinds december 2008) en Tom Harthoorn (werkzaam bij Renpart sinds november 2014), na goedkeuring door de Autoriteit Financiële Markten, benoemd tot financieel directeur respectievelijk commercieel directeur van Renpart Vastgoed Management B.V.

## 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](http://renpart.nl/risicofactoren)).

#### Onzekere tijden

Het huidige tijdsgewricht kenmerkt zich door grote onzekerheden op veel verschillende terreinen. Ofschoon de Nederland economie tijden van hoogconjunctuur beleeft met een groei van het BBP van 3,1 procent in 2017, wordt de euforie getemperd door mondiale risico's met potentieel grote gevolgen. Daarbij lijken niet cryptovaluta, aandelenbubbels of de vierde industriële revolutie, maar klimaatverandering de grootste bedreiging te zijn van wereldwijde stabiliteit. Om alle problemen het hoofd te bieden is multilaterale samenwerking vereist, maar daaraan ontbreekt het nogal sinds het aantreden van de huidige Amerikaanse president. Dichter bij huis zijn er zorgen over de Brexit en de onduidelijkheid over afbouw van het ruime monetaire beleid van de ECB. De mogelijke gevolgen van negatieve marktontwikkelingen voor de Vennootschap zijn blijvende leegstand, lage huuropbrengsten en in het verlengde daarvan lage waarderingen van de vastgoedobjecten. Lage huuropbrengsten hebben een laag direct rendement voor de beleggers tot gevolg. Waardedalingen van objecten kunnen ertoe leiden dat de door beleggers ingelegde gelden niet (volledig) kunnen worden terugbetaald.

De kans dat de onzekere tijden tot negatieve marktontwikkelingen zullen leiden, wordt door de Beherend Vennoot als hoog ingeschat.

#### 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 winkelruimten een regeling voor huurprijsaanpassing in de wet opgenomen die het – kort gezegd – mogelijk maakt dat een huurder een huurverlaging kan verlangen waarbij een deskundige de markthuursprijs vaststelt en de rechter uiteindelijk de huurprijs bepaalt. Dit kan dus leiden tot omzetverlaging voor de Vennootschap.

De kans op huurprijsaanpassingen wordt door de Beherend Vennoot als beperkt ingeschat.

#### Financieringsrisico's

De objecten in de portefeuille van de Vennootschap zijn voor een deel gefinancierd met vreemd vermogen. Wanneer sprake is van waardedaling van het vastgoed komt deze waardedaling geheel ten laste van het ingebrachte commanditair kapitaal. De bankfinanciering blijft in dergelijke situaties immers gelijk. Omdat de portefeuille gedeeltelijk met vreemd vermogen is gefinancierd, zal de procentuele afname van het commanditair kapitaal groter zijn dan de procentuele waardedaling van het vastgoed. Overigens heeft een eventuele waardestijging het omgekeerde effect. De kans dat de komende jaren sprake zal zijn van waardedalingen van het vastgoed in de portefeuille van de Vennootschap, wordt door de Beherend Vennoot als beperkt 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 klein ingeschat.

#### Calamiteiten (schade en gebreken)

Er zijn calamiteiten denkbaar zoals bijvoorbeeld brandschade, wateroverlast en schade als gevolg van aanslagen. Wanneer sprake is van een calamiteit met schade als gevolg en een verzekeraar gaat onverhoopt niet over tot (volledige) vergoeding van de schade, kan dit aanzienlijke kosten voor de Vennootschap met zich meebrengen. Dergelijke kosten zullen een negatief effect hebben op het rendement voor de beleggers. De kans dat zich een calamiteit voordoet, wordt door de Beherend Vennoot als beperkt ingeschat. De kans dat de schade voortvloeiende uit een dergelijke calamiteit niet gedekt wordt door de verzekeraar, wordt als klein ingeschat.

#### Beheerrisico

De waarde van de objecten in de portefeuille wordt, naast de marktomstandigheden, beïnvloed door de staat van onderhoud. Het zou kunnen voorkomen dat de Vennootschap bepaalde urgente of essentiële onderhoudswerkzaamheden niet tijdig signaleert en/of uitvoert. Ook zou het kunnen voorkomen dat noodzakelijke werkzaamheden niet kunnen worden uitgevoerd omdat hiervoor onvoldoende financiële middelen beschikbaar zijn. Beide situaties kunnen schade berokkenen aan het object en/of aan de huurdersrelatie. Dit kan zich vertalen in huurdering en/of waardedaling van het object, wat een negatief gevolg heeft voor het rendement voor beleggers. De kans dat een van voornoemde situaties zich binnen de portefeuille van de Vennootschap voordoet, wordt als klein 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 vastgoedmarkt, 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 vastgoedmarkt en van deze huurder. Het concentratierisico is derhalve hoog.

#### Internetrisico

De opkomst van internetwinkels vormt in beginsel een bedreiging voor fysieke winkels. Showrooming is een verschijnsel waarbij een consument eerst een fysieke winkel bezoekt, om vervolgens het product online te bestellen. Belangrijke drijfveren hiervoor zijn het verkrijgen van zekerheid over de prijs en de geschiktheid van het product. Winkeliers kunnen zich verweren door een omni-channel strategie in te voeren. Voor specialty shops en handel in verswaren wegen deze risico's minder zwaar, voor kleding en wit- en bruingoed juist veel zwaarder.

De Vennootschap belegt slechts in retailvastgoed. Niet alle huurders zullen in staat zijn hun verkoopkanalen aan te passen. Het internetrisico is derhalve hoog.

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

## Administratieve organisatie / interne beheersing

#### Verklaring omtrent de bedrijfsvoering

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

#### Uitgevoerde activiteiten

Gedurende de verslagperiode zijn verschillende aspecten van de bedrijfsvoering beoordeeld. Daarbij zijn geen constatering gedaan op grond

waarvan geconcludeerd moet worden dat de beschrijving van de opzet van de bedrijfsvoering als bedoeld in artikel 121 Bgfo niet voldoet aan de vereisten zoals opgenomen in de Wft en daaraan gerelateerde regelgeving. Op grond hiervan verklaart de Vennootschap te beschikken over een beschrijving van de bedrijfsvoering als bedoeld in artikel 121 Bgfo, die voldoet aan de eisen van het Bgfo.

#### Rapportage over de bedrijfsvoering

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

## Fiscale positie

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

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

## Voorstel tot bestemming van het resultaat

De Beherend Vennoot stelt voor:

- het resultaat over de verslagperiode ter grootte van € 370.847 ten gunste te brengen van de overige reserves;
- aan de Commanditaire Vennoten een totaalbedrag ter grootte van € 628.000 uit te keren onder verrekening met de reeds uitgekeerde voorlopige uitkeringen (€ 628.000), zodat per saldo geen aanvullende uitkering zal worden gedaan;
- aan de Beherend Vennoot een totaalbedrag ter grootte van € 1.000 uit te keren onder verrekening met de reeds uitgekeerde voorlopige uitkeringen (€ 1.000), zodat per saldo geen aanvullende uitkering zal worden gedaan.

## Vooruitzichten

De vooruitzichten voor de Vennootschap voor de kortere termijn zijn positief, mede gezien het recentelijk verlengen van de huurovereenkomst met de huurder in Lisse.

Met oog op huurdersinvesteringen en het doorbreken van de LTV-convenant vond over het vierde kwartaal 2017 in januari 2018 geen uitkering plaats. Met de banken zal overleg worden gevoerd over een herfinanciering zodat de uitkeringen kunnen worden hervat.

In 2018 zal de aandacht vooral gericht zijn op de huurderstevredenheid. Dit houdt in dat er intensief contact wordt onderhouden met de huurder zodat kan worden ingespeeld op behoeften en ontwikkelingen.

Den Haag, 27 februari 2018

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. T. Harthoorn  
w.g. F.A.J. Thomassen

# **Jaarrekening 2017**

(opgesteld op fiscale grondslagen)

# BALANS

---

vóór resultaatbestemming, bedragen in euro's

	<u>31 december 2017</u>	<u>31 december 2016</u>
<b>Activa</b>		
Beleggingen		
Onroerende zaken	1. 14.111.196	14.600.349
	<hr/>	<hr/>
<b>Totaal beleggingen</b>	<b>14.111.196</b>	<b>14.600.349</b>
Overige activa		
Vlottende activa		
Liquide middelen	2. 580.369	512.938
	<hr/>	<hr/>
<b>Totaal overige activa</b>	<b>580.369</b>	<b>512.938</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>Totaal activa</b>	<b>14.691.565</b>	<b>15.113.287</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

# BALANS

---

vóór resultaatbestemming, bedragen in euro's

		<u>31 december 2017</u>	<u>31 december 2016</u>
<b>Passiva</b>			
Eigen vermogen			
Commanditair kapitaal	3.	7.640.000	7.640.000
Overige reserves	4.	1.006.984	668.808
Cumulatieve uitkeringen	5.	—3.289.000	—2.660.000
Resultaat verslagperiode	6.	370.847	338.175
		<hr/>	<hr/>
<b>Totaal eigen vermogen</b>		<b>5.728.831</b>	<b>5.986.983</b>
Langlopende schulden			
Schulden aan bankiers	7.	8.217.035	4.544.335
		<hr/>	<hr/>
<b>Totaal langlopende schulden</b>		<b>8.217.035</b>	<b>4.544.335</b>
Kortlopende schulden			
Schulden aan bankiers	8.	260.300	4.077.380
Crediteuren		3.952	890
Belastingen	9.	64.311	64.411
Overige schulden en overlopende passiva	10.	417.136	439.288
		<hr/>	<hr/>
<b>Totaal kortlopende schulden</b>		<b>745.699</b>	<b>4.581.969</b>
		<hr/>	<hr/>
<b>Totaal passiva</b>		<b>14.691.565</b>	<b>15.113.287</b>
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

# WINST-EN-VERLIESREKENING

---

bedragen in euro's

		<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Bedrijfsopbrengsten</b>			
Opbrengsten uit beleggingen			
Huuropbrengsten	11.	1.277.823	1.288.108
		<hr/>	<hr/>
<b>Totaal bedrijfsopbrengsten</b>		<b>1.277.823</b>	<b>1.288.108</b>
<b>Bedrijfslasten</b>			
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	12.	—48.925	—45.787
Beheerkosten en rentelasten	13.	—368.898	—393.993
Afschrijvingen op beleggingen in onroerende zaken	14.	—489.153	—510.153
		<hr/>	<hr/>
<b>Totaal bedrijfslasten</b>		<b>—906.976</b>	<b>—949.933</b>
		<hr/>	<hr/>
<b>Resultaat</b>		<b>370.847</b>	<b>338.175</b>
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>



# KASSTROOMOVERZICHT

---

opgesteld volgens de indirecte methode, bedragen in euro's

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Kasstroom uit beleggingsactiviteiten</b>		
Resultaat	370.847	338.175
Afschrijving op beleggingen in onroerende zaken	489.153	510.153
Mutatie vorderingen	0	1.961
Mutatie kortlopende schulden (exclusief hypothecaire schulden)	-19.189	-10.775
	<u>840.811</u>	<u>839.514</u>
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>		
Contante uitkeringen	-629.000	-810.000
Aflossingen hypothecaire schulden	-144.380	-126.585
	<u>-773.380</u>	<u>-936.585</u>
<b>Mutatie geldmiddelen</b>	<u>67.431</u>	<u>-97.071</u>
Geldmiddelen begin verslagperiode	512.938	610.009
Mutatie geldmiddelen	67.431	-97.071
<b>Geldmiddelen einde verslagperiode (banktegoeden)</b>	<u>580.369</u>	<u>512.938</u>

# TOELICHTING ALGEMEEN

---

## Grondslagen algemeen

Renpart Retail XIII C.V. is een commanditaire vennootschap naar Nederlands recht, is gevestigd te Den Haag en houdt kantoor aan het adres: Nassaulaan 4 te 2514 JS Den Haag. De Vennootschap is ingeschreven in het Handelsregister van de Kamers van Koophandel onder nummer 56131259.

De overeenkomst van commanditaire vennootschap werd initieel aangegaan bij notariële akte van 28 september 2012 en werd herzien bij onderhandse akte van 18 januari 2013. Bij onderhandse akten 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) beheren, (doen) exploiteren en vervreemden van vorengenoemde (register)goederen;
- het aangaan van geldleningen (al dan niet in rekening-courant), het bezwaren met hypotheek van vorenbedoelde (register)goederen, dan wel het als hoofdelijk schuldenaar toetreden tot 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 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 afwijkend 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's. Alle bedragen zijn afgerond op hele euro's, 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 4.

## 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.

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

## 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 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

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Stand begin verslagperiode	14.600.349	15.110.502
Afschrijvingen verslagperiode	—489.153	—510.153
<b>Stand einde verslagperiode</b>	<b><u>14.111.196</u></b>	<b><u>14.600.349</u></b>

De post kan als volgt worden gespecificeerd:

	<u>31-12-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
Kostprijs	15.691.556	15.691.556
Aankoopkosten	961.031	961.031
Historische kostprijs	16.652.587	16.652.587
Cumulatieve afschrijvingen	—2.541.391	—2.052.238
	<b><u>14.111.196</u></b>	<b><u>14.600.349</u></b>

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.

<b>Object</b>	<b>Grondwaarde</b>	<b>Residueel bepaalde waarde van de opstal</b>
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
<b>Totaal</b>	<b><u>5.255.000</u></b>	<b><u>11.397.585</u></b>

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

De onroerende zaken dienen tot zekerheid voor opgenomen hypothecaire geldleningen.

De marktwaarde van de beleggingen werd door taxateurs van Cushman & Wakefield op basis van de BAR/NAR- en/of DCF-methoden per peildatum 31 december 2017 berekend op € 14.000.000. Taxatie vindt jaarlijks plaats.

### Overige activa

#### Vlottende activa

#### 2. Liquide middelen

De post Liquide middelen is als volgt samengesteld:

	<u>31-12-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
Rekening-courant	524.706	466.775
Zakelijke spaarrekening	55.663	46.163
	<b><u>580.369</u></b>	<b><u>512.938</u></b>

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de Vennootschap.

## Passiva

### Eigen vermogen

#### 3. Commanditair kapitaal

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Stand begin verslagperiode	7.640.000	7.640.000
Mutaties	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Stand einde verslagperiode</b>	<b><u>7.640.000</u></b>	<b><u>7.640.000</u></b>

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 commanditaire kapitaal. Er werden geen participaties ingetrokken. Ultimo verslagperiode bestond de inleg van de Commanditaire Vennoten uit 7.840 participaties.

#### 4. Overige reserves

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Stand begin verslagperiode	668.808	392.441
Resultaatbestemming voorafgaande verslagperiode	<u>338.175</u>	<u>276.367</u>
<b>Stand einde verslagperiode</b>	<b><u>1.006.984</u></b>	<b><u>668.808</u></b>

#### 5. Cumulatieve uitkeringen

Gedurende de verslagperiode zijn de volgende uitkeringen verricht:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Stand begin verslagperiode	-2.660.000	-1.850.000
Uitkeringen aan Commanditaire Vennoten	-628.000	-809.000
Uitkeringen aan Beherend Vennoot	<u>-1.000</u>	<u>-1.000</u>
<b>Stand einde verslagperiode</b>	<b><u>-3.289.000</u></b>	<b><u>-2.660.000</u></b>

De post cumulatieve uitkeringen is als volgt samengesteld:

	<u>31-12-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
Cumulatieve uitkeringen aan Commanditaire Vennoten	-3.284.000	-2.656.000
Cumulatieve uitkeringen aan Beherend Vennoot	<u>-5.000</u>	<u>-4.000</u>
	<b><u>-3.289.000</u></b>	<b><u>-2.660.000</u></b>

#### 6. Resultaat verslagperiode

Over de verslagperiode heeft de Vennootschap een resultaat van € 370.847 behaald.

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

- het resultaat over de verslagperiode ter grootte van € 370.847 ten gunste te brengen van de overige reserves;
- aan de Commanditaire Vennoten een totaalbedrag ter grootte van € 628.000 uit te keren onder verrekening met de reeds uitgekeerde voorlopige uitkeringen (€ 628.000), zodat per saldo geen aanvullende uitkering zal worden gedaan;
- aan de Beherend Vennoot een totaalbedrag ter grootte van € 1.000 uit te keren onder verrekening met de reeds uitgekeerde voorlopige uitkeringen (€ 1.000), zodat per saldo geen aanvullende uitkering zal worden gedaan.

Door de Vergadering van Vennoten werd besloten over het boekjaar 2016:

- het resultaat over de verslagperiode ter grootte van € 338.175 ten gunste te brengen van de overige reserves;

- aan de Commanditaire Vennoten een totaalbedrag ter grootte van € 809.000 uit te keren onder verrekening met de reeds uitgekeerde voorlopige uitkeringen (€ 809000), zodat per saldo geen aanvullende uitkering zal worden gedaan;
- aan de Beherend Vennoot een totaalbedrag ter grootte van € 1.000 uit te keren onder verrekening met de reeds uitgekeerde voorlopige uitkeringen (€ 1.000), zodat per saldo geen aanvullende uitkering zal worden gedaan.

#### Verloopstaat eigen vermogen

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

	<b>Commanditair kapitaal</b>	<b>Overige reserves</b>	<b>Cumulatieve uitkeringen</b>	<b>Resultaat verslag- periode</b>	<b>Totaal</b>
Stand begin verslagperiode	7.640.000	668.808	—2.660.000	338.175	5.986.983
Resultaatbestemming voorafgaande verslagperiode	0	338.175	0	—338.175	0
Uitkeringen	0	0	—629.000	0	—629.000
Resultaat verslagperiode	0	0	0	370.847	370.847
<b>Stand einde verslagperiode</b>	<b>7.640.000</b>	<b>1.006.984</b>	<b>—3.289.000</b>	<b>370.847</b>	<b>5.728.831</b>

## Langlopende schulden

### 7. Schulden aan bankiers

Ten behoeve van de aankoop van de objecten Hoogstraat te Vlaardingen en Walstraat te Vlissingen werd door ABN AMRO Bank N.V. een hypothecaire geldlening verstrekt met een oorspronkelijke hoofdsom van € 4.140.000, pro resto € 3.933.000, een looptijd van de lening tot 1 oktober 2021 en een renteaafsprak met eveneens een looptijd tot 1 oktober 2021 ter hoogte van 2,50% vast. Op deze lening werd tot aan het vierde wartaal € 10.350 per kwartaal afgelost, met ingang van 1 januari 2018 bedraagt de aflossing € 39.330 per kwartaal. Tot aan de oorspronkelijke expiratedatum (1 oktober 2017) werd het renterisico voor de gehele lening en de gehele looptijd afgedekt met een derivatencontract. De overeengekomen swaprente bedraagt 0,96%. Het derivatencontract is per 1 oktober 2017 afgelopen.

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 € 3.434.785, een looptijd van de lening tot 1 januari 2021 en een vaste renteaafsprak met een looptijd tot 1 januari 2021 ter hoogte van 2,8%. Op deze lening wordt € 17.795 per kwartaal afgelost.

Als gevolg van herwaarderingen is de LTV-ratio op de financieringen verstrekt door ABN AMRO Bank N.V. op balansdatum te hoog. Ter zake het doorbreken van de LTV-ratio zal overleg plaatsvinden met ABN AMRO Bank N.V. om te komen tot een herstelplan. Voorzien wordt dat er in 2018 additionele aflossingen moeten plaatsvinden om tot een herstel van de LTV ratio te komen.

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 € 1.109.550, een looptijd van de lening tot 1 juli 2020 en een renteaafsprak met een looptijd tot 1 juli 2018 ter hoogte van 4,25%. Op deze lening wordt € 2.650 per maand afgelost.

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

Het verloop van de hypothecaire geldleningen was als volgt:

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Stand hypothecaire geldleningen begin verslagperiode	8.621.715	8.748.300
Aflossing hypothecaire geldleningen	—144.380	—126.585
<b>Stand hypothecaire geldleningen einde verslagperiode</b>	<b>8.477.335</b>	<b>8.621.715</b>
Kortlopend deel van de hypothecaire geldleningen	0	—3.933.000
Aflossingsverplichting hypothecaire geldleningen	—260.300	—144.380
<b>Langlopend deel van de hypothecaire geldleningen</b>	<b>8.217.035</b>	<b>4.544.335</b>

## Kortlopende schulden

### 8. Schulden aan bankiers

Deze post kan als volgt worden onderverdeeld:

	<u>31-12-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
Kortlopend deel van de hypothecaire geldleningen	0	3.933.000
Aflossingsverplichting hypothecaire geldleningen	<u>260.300</u>	<u>144.380</u>
	<b><u>260.300</u></b>	<b><u>4.077.380</u></b>

### 9. Belastingen

Deze post bestaat geheel uit nog af te dragen omzetbelasting.

### 10. Overige schulden en overlopende passiva

De post kan als volgt worden gespecificeerd:

	<u>31-12-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
Vooruitontvangen huren	344.894	346.099
Nog te betalen rentekosten	53.635	71.890
Nog te ontvangen facturen	13.250	17.204
Servicekosten	<u>5.357</u>	<u>4.095</u>
	<b><u>417.136</u></b>	<b><u>439.288</u></b>

## Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

### Convenanten

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

Over de verslagperiode gemeten bedragen de ICR en de DSCR respectievelijk 3,7 en 2,0 waarmee ruimschoots aan deze voorwaarden wordt voldaan. Als gevolg van herwaarderingen is de LTV-ratio op de financieringen verstrekt door ABN AMRO Bank N.V. op balansdatum te hoog. Ter zake het doorbreken van de LTV-ratio zal overleg plaatsvinden met ABN AMRO Bank N.V. om te komen tot een herstelplan. Voorzien wordt dat er in 2018 additionele aflossingen moeten plaatsvinden om tot een herstel van de LTV ratio te komen.

### Financiële instrumenten

Om het renterisico behorend bij de variabele renteaftpraak met ABN AMRO Bank N.V. af te dekken, werd een derivatencontract afgesloten. De omvang van dit contract is gelijk aan de omvang van de lening en loopt terug in lijn met de aflossingen op de leningen. Het betreft een interest rate swap contract waarbij in ruil voor het variabele Euribor-tarief een vast tarief geldt. Dit contract is per 1 oktober 2017 afgelopen.

Overzicht derivatencontracten:

<b>Tegenpartij</b>	<b>Transactie- datum</b>	<b>Omvang contract 31-12-2017</b>	<b>Ingangs- datum</b>	<b>Einddatum</b>	<b>Swap rente</b>	<b>Gecorrigeerde marktwaarde</b>
ABN AMRO Bank N.V.	<u>05-10-2012</u>	<u>0</u>	<u>03-10-2012</u>	<u>01-10-2017</u>	<u>0,96%</u>	<u>0</u>

### 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

### 11. Huuropbrengsten

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

De huuropbrengsten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	<u>2017</u>		<u>2016</u>	
<b>Theoretische brutohuuropbrengst</b>	<b>1.277.823</b>	<b>100,0%</b>	<b>1.288.108</b>	<b>100,0%</b>
Af: financiële leegstand	0	0,0%	0	0,0%
<b>Totaal huuropbrengsten</b>	<b>1.277.823</b>	<b>100,0%</b>	<b>1.288.108</b>	<b>100,0%</b>

De financiële bezettingsgraad over 2017 beliep 100% (2016: 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 2017:

2018	1.281.000
2019	1.086.000
2020	1.047.000
2021	953.000
2022 e.v.	<u>349.000</u>
<b>Totaal</b>	<b><u>4.716.000</u></b>

## Bedrijfslasten

### 12. Lasten in verband met het beheer van beleggingen

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

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Onroerendezaakbelastingen	—28.955	—30.501
Verzekeringen (opstal en aansprakelijkheid)	—8.040	—7.890
Taxatiekosten	—6.750	—3.550
Overige heffingen en belastingen	—3.810	—3.396
Incidenteel en planmatig onderhoud	<u>—1.370</u>	<u>—450</u>
	<b><u>—48.925</u></b>	<b><u>—45.787</u></b>

### 13. Beheerkosten en rentelasten

De beheerkosten en rentelasten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Saldo rentelasten	—297.658	—320.632
Vergoeding Beheerder	—56.502	—56.965
Vergoedingen Bewaarders	—2.000	—2.000
Overige bedrijfskosten	<u>—12.738</u>	<u>—14.396</u>
	<b><u>—368.898</u></b>	<b><u>—393.993</u></b>

### Saldo rentelasten

Het saldo rentelasten kan als volgt worden gespecificeerd:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Rente hypothecaire geldleningen	-258.811	-271.800
Rente derivaten	-38.577	-48.660
Saldo overige financiële baten en lasten	-270	-172
	<u><b>-297.658</b></u>	<u><b>-320.632</b></u>

### Vergoeding Beheerder

De post vergoeding Beheerder betreft de vergoeding van Renpart Vastgoed Management B.V. voor zijn werkzaamheden als beheerder van de Vennootschap. De jaarlijkse beheervergoeding is gelijk aan 4,5% van de ontvangen brutohuuropbrengsten, verminderd met € 1.000 per jaar, met een minimum van 4,5% over 75% van de jaarhuur ten tijde van de aankoop van de objecten.

Bij verkoop van de portefeuille zal de Beheerder 1,25% over de verkoopopbrengst aan de Vennootschap in rekening brengen voor de begeleiding van de verkoop. Uit deze vergoeding zullen ook externe partijen worden betaald die namens de Vennootschap betrokken zijn bij de verkoop.

Naast een vergoeding voor verkoopkosten heeft de Beheerder recht op een prestatievergoeding van 12,5% over het brutoverkoopresultaat. Van een prestatievergoeding zal uitsluitend sprake zijn wanneer een positief brutoverkoopresultaat wordt behaald.

### Vergoedingen Bewaarders

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

De kosten van Darwin Depositary Services B.V. over de verslagperiode (€ 6.000) werden geabsorbeerd door de Beheerder.

### Overige bedrijfskosten

De overige bedrijfskosten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Kosten accountantscontrole	-6.500	-6.400
Kosten toezicht	-3.782	-3.756
Bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering	-1.955	-1.943
Belastingadvieskosten	-400	-1.477
Advieskosten	0	-720
Overige	-100	-100
	<u><b>-12.738</b></u>	<u><b>-14.396</b></u>

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 € 489.153 afgeschreven.

## Lopende kosten factor

Het niveau van de totale kosten van de Vennootschap, gerelateerd aan haar gemiddelde intrinsieke waarde, beliep 2,52%. 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 zustervennootschap. Tezamen worden de groepsvennootschappen ook wel aangeduid als Renpart Vastgoed.

Renpart Vastgoed heeft over de verslagperiode een totale vergoeding van € 937.317 (2016: € 1.037.282) betaald aan zijn personeelsleden, bestaande uit salarissen en managementvergoedingen. Dit bedrag bestaat uit een vaste vergoeding van € 884.763 (2016: € 957.278) en een variabele vergoeding van € 52.554 (2016: € 79.995). 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 zestien personeelsleden (11,6 fte) (2016: vijftien personeelsleden, (12,4 fte)), waaronder drie directieleden. Van de totale beloning is € 382.863 (2016: € 334.640) bestemd voor de directie. Dit bedrag bestaat uit een vaste vergoeding van € 354.003 (2016: € 316.640) en een variabele vergoeding van € 28.860 (2016: € 18.000). Het andere deel van de totale beloning heeft betrekking op overige personeelsleden van Renpart Vastgoed. De leden van de directie zijn de enige personeelsleden wier handelen het risicoprofiel van de beleggingsentiteiten in belangrijke mate beïnvloedt. Alle personeelsleden zijn betrokken bij de activiteiten van alle door Renpart Vastgoed beheerde beleggingsentiteiten.

Den Haag, 27 februari 2018

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. T. Harthoorn  
w.g. F.A.J. Thomassen



## **Overige gegevens**

# Regeling inzake de bestemming van het resultaat

---

## Winst en verlies; uitkeringen

Artikel 16 (uit de C.V.-overeenkomst)

1. De Beherend Vennoot heeft, ten laste van de winst van de Vennootschap, recht op een bedrag van 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 hun toekomstige 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 € 370.847 ten gunste te brengen van de overige reserves;
- aan de Commanditaire Vennoten een totaalbedrag ter grootte van € 628.000 uit te keren onder verrekening met de reeds uitgekeerde voorlopige uitkeringen (€ 628.000), 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 2016:

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

## Vergunning

---

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

# Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

---

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

### Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2017

#### Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2017 van Renpart Retail XIII C.V. te Den Haag gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Renpart Retail XIII C.V. op 31 december 2017 en van het resultaat over 2017 in overeenstemming met de financiële grondslagen van Titel 9 Boek 2 BW onder toepassing van de in Nederland geldende fiscale grondslagen zoals opgenomen in hoofdstuk II van de Wet op de Vennootschapsbelasting 1969.

De jaarrekening bestaat uit:

1. De balans per 31 december 2017.
2. De winst-en-verliesrekening over 2017.
3. De toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

#### De basis voor ons oordeel

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

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

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

### Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarverslag andere informatie, die bestaat uit de overige gegevens. Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie geen materiële afwijkingen bevat.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat.

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

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

### Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

#### Verantwoordelijkheden van de beheerder voor de jaarrekening

De beheerder is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW onder toepassing van de in Nederland geldende fiscale grondslagen zoals opgenomen in hoofdstuk II van de Wet op de Vennootschapsbelasting 1969.



In dit kader is beheerder verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die beheerder noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet beheerder afwegen of de vennootschap in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd verslaggevingsstelsel moet beheerder de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij beheerder het voornemen heeft om de vennootschap te liquideren of de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is.

De beheerder moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de vennootschap haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

#### Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

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

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

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

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

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

Amsterdam, 27 februari 2018

Deloitte Accountants B.V.  
w.g. drs. J. van den Akker RA





Renpart Retail XIII C.V.  
Nassaulaan 4  
Postbus 85523  
2508 CE Den Haag

telefoon 070 - 3180055  
e-mail vastgoed@renpart.nl  
internet www.renpart.nl  
twitter @RenpartVastgoed



**Renpart** Retail XIII C.V.

*Het vermogen om te renderen*