

# Renpart Retail XIII C.V.

Jaarverslag 2019



**Renpart** Retail XIII C.V.

*Het vermogen om te renderen*



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

Jaarverslag 2019

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

Handelsregisternummer 56131259

[renpart.nl/rxiii](https://www.renpart.nl/rxiii)  
[@RenpartVastgoed](https://www.instagram.com/RenpartVastgoed)

## PROFIEL

---

Renpart Group of Companies is een vermogensbeheerorganisatie die belegt in vastgoed. De groep beheerde eind 2019 elf vastgoedfondsen met gezamenlijk 58 panden in eigendom met een totale waarde van ongeveer € 280 miljoen. De panden omvatten in totaal 47.887 m<sup>2</sup> kantoorruimte, 18.427 m<sup>2</sup> bedrijfsruimte, 95.160 m<sup>2</sup> winkelruimte en 6.985 m<sup>2</sup> woonruimte; er waren 336 huurders. De vastgoedfondsen hadden eind 2019 een totaal aan activa van ongeveer € 292 miljoen. Het totaal eigen vermogen van de fondsen beliep ongeveer € 129 miljoen en werd verstrekt door 1.319 beleggers.

Het besloten fonds Renpart Retail XIII C.V. werd eind september 2012 geïnitieerd voor onbepaalde tijd. In overeenstemming met haar doelstelling heeft de Vennootschap in onroerende zaken geïnvesteerd. Het fonds had ultimo 2018 vier C&A vestigingen en één Action vestiging in eigendom. De totale waarde van de portefeuille bedroeg per 31 december 2019 € 13,0 miljoen. Het fonds had eind 2019 een totaal aan activa van € 13,6 miljoen. Het eigen vermogen van de Commanditaire Vennootschap beliep toen € 5,3 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 over 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 daarom niet belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting.

Belastingheffing over de resultaten van de Commanditaire Vennootschap vindt niet plaats bij de Commanditaire Vennootschap als zodanig, maar bij de Commanditaire Vennoten naar rato van het aantal door ieder van hen gehouden participaties.

De Vennootschap is een beleggingsinstelling in de zin van artikel 1:1 van de Wet op het financieel toezicht (Wft). Volgens 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 Vennoot .....	5
<b>Jaarrekening 2019</b>	
Balans .....	14
Winst-en-verliesrekening.....	16
Kasstroomoverzicht .....	17
Toelichting algemeen .....	18
Toelichting op de balans .....	21
Toelichting op de winst-en-verliesrekening .....	26
<b>Overige gegevens</b>	
Regeling inzake de bestemming van het resultaat .....	30
Voorstel tot bestemming van het resultaat .....	30
Bestemming van het resultaat over de voorafgaande verslagperiode.....	31
Vergunning .....	31
Controleverklaring van de onafhankelijke accountant.....	32

## KERNCIJFERS

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Balans</b>					
Beleggingen	13.035	13.573	14.111	14.600	15.110
Vorderingen	8	0	0	0	2
Overige activa	578	811	580	513	610
<b>Totaal activa</b>	<b>13.621</b>	<b>14.384</b>	<b>14.692</b>	<b>15.113</b>	<b>15.722</b>
Eigen vermogen	5.315	5.512	5.729	5.987	6.459
Langlopende schulden	7.880	8.134	8.217	4.544	8.621
Kortlopende schulden	426	738	746	4.582	642
<b>Totaal passiva</b>	<b>13.621</b>	<b>14.384</b>	<b>14.692</b>	<b>15.113</b>	<b>15.722</b>
<b>Winst-en-verliesrekening</b>					
Opbrengsten uit beleggingen	1.317	1.291	1.278	1.288	1.279
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	-70	-56	-49	-46	-45
Beheerkosten en rentelasten	-290	-312	-369	-394	-425
Afschrijving op beleggingen in onroerende zaken	-538	-538	-489	-510	-532
<b>Resultaat</b>	<b>419</b>	<b>384</b>	<b>371</b>	<b>338</b>	<b>276</b>
Uitgekeerd	616	601	629	810	694
Afgelost op hypothecaire schulden	-254	-1.364	-144	-127	-110
Opname hypothecaire schulden	0	1.275	0	0	0
<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	678	703	731	764	824

# VERSLAG VAN DE BEHEREND VENNOOT

---

## Geachte Vennoot,

Hierbij bieden wij u het verslag aan over 2019.

Omdat de Commanditaire Vennoten rechtspersonen zijn, is ervoor 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 ongeveer € 419.000. Uitgaande van commerciële grondslagen bedraagt het resultaat ongeveer € 667.000 wat na correcties voor herwaarderingen en dotatie aan de voorziening voor de prestatievergoeding leidt tot een operationeel resultaat van ongeveer € 957.000.

## Marktontwikkelingen

*(Bronnen: CPB | Decemberraming 2019, WEF | Global Risks Report, ABN AMRO Bank | Hypotheekrenteverwachting)*

### Mondiaal: risico's blijven groot

De grootste risico's op lange termijn zijn allemaal ernstige bedreigingen voor het klimaat. Economische confrontaties en politieke polarisatie worden gezien als aanzienlijke risico's op de korte termijn. Geopolitieke onrust en de terugtrekking uit multilaterale verdragen ondermijnen het vermogen om gemeenschappelijke, gevaarlijke wereldwijde risico's te adresseren. Als niet snel werk wordt gemaakt van het herstellen van de maatschappelijke verdeling en het stimuleren van duurzame economische groei, kunnen regeringen bedreigingen zoals klimaat- en biodiversiteitscrises niet systematisch aanpakken.

De mondiale economie zwakt af door de toegenomen onzekerheid, onder meer als gevolg van het Amerikaanse handelsbeleid en de wisselende signalen over dat beleid. Positief is dat er een handelsakkoord is tussen de VS en China dat de handelsrelatie terug laat keren naar de situatie van voor de zomer 2019; het akkoord creëert een adempauze voor verdere onderhandelingen. Na een sterke verzwakking vorig jaar door anticipatie op de almaar verschoven Brexit-deadline, trekt de wereldhandel in 2020 iets aan.

### Rente: mogelijk daling korte én lange rente

De inflatie is met 1,3% laag en ruim onder het 2%-streefniveau van de Europese Centrale Bank (ECB). Aangezien de verwachtingen ten aanzien van de toekomstige inflatie onder druk staan, bestaat het gevaar dat de lage inflatie een permanent karakter krijgt. Tegen deze achtergrond zit er voor de ECB weinig anders op dan het monetair beleid verder te verruimen. Verwacht wordt dat de ECB in het voorjaar van 2020 overgaat tot een verlaging van de depositorente met tien basispunten. Dit betekent dat banken vanaf maart 0,6% rente zullen moeten betalen wanneer zij geld stallen bij de ECB. Ook in de Verenigde Staten staat de centrale bank klaar om het rentetarief te verlagen. Het vooruitzicht van renteverlagingen vergroot de kans dat de rente op hypotheekleningen met een korte rentevastlooptijd licht zal dalen.

De economische groei in de eurozone staat onder druk doordat de uitvoer minder hard stijgt vanwege het handelsconflict tussen de Verenigde Staten en China en de pogingen van China om de nationale schuldenlast te verminderen. Het remmende effect daarvan op de mondiale bbp-groei is nog niet achter de rug. Hier komt bij dat de internationale politieke situatie onzeker is. Er zijn wereldwijd protesten en het is onrustig in het Midden Oosten. Dit maakt bedrijven en gezinnen voorzichtig met investeren en consumeren. Onder invloed van de zwakke economische groei is de lange rente sterk gedaald. De rente op Nederlandse overheidsleningen met een looptijd van tien jaar staat op -0,1%. De lange rente zal verder dalen wanneer de ECB besluit de economie te stimuleren door maandelijks meer obligaties

aan te kopen. Een verdere rentedaling zal hypotheekverstrekkers in staat stellen zich goedkoop te financieren. Dit voordeel zullen zij onder druk van de concurrentie aan klanten doorgeven via een lagere rente op hypotheekleningen met een lange rentevastlooptijd.

**Nederland: economische groei vertraagt door afzwakking mondiale groei**  
De Nederlandse economische groei valt terug door een afzwakking van de mondiale groei en in mindere mate door de stikstof- en PFAS-problematiek. De werkloosheid bereikte haar laagste punt in 2019, maar blijft in 2020 nog steeds uitzonderlijk laag. Het overschot op de begroting wordt kleiner door expansief beleid en zwakkere groei, maar de daling wordt gedempt door aanzienlijke onderuitputting. Het Amerikaanse handelsbeleid en de Brexit blijven ook in 2020 de belangrijkste risico's voor de Nederlandse economie. Een binnenlands risico is de stikstof- en PFAS-problematiek.

De groei van het beschikbaar inkomen van huishoudens blijft solide, wat positief uitwerkt op de consumptie. Het expansieve begrotingsbeleid werkt via lastenverlichting en hogere overheidsuitgaven positief uit op de binnenlandse bestedingen. Na een groei van ten minste 2% per jaar in de voorafgaande vier jaar valt de bbp-groei terug tot 1,7% in 2019 en 1,3% in 2020. Door de krapte op de arbeidsmarkt en de hogere inflatie loopt de cao-loonstijging op van 2,5% in 2019 naar 2,8% in 2020. De inflatie stijgt in 2020 minder hard doordat het niveaueffect van de verhoging van de indirecte belastingen van vorig jaar eruit valt. Tegelijkertijd hebben hogere loonkosten en een toename van de huurprijzen een opwaarts effect op de inflatie. Per saldo daalt de inflatie van 2,7% in 2019 naar 1,4% in 2020. Door uitstel van kortingen blijven in 2020 de meeste pensioenenuitkeringen voorsnog nagenoeg gelijk en stijgen de pensioenpremies beperkt. Het begrotingsoverschot loopt volgend jaar terug door expansief beleid en zwakkere groei.

#### Wijkwinkelcentra

Nederland telt ongeveer 630 wijkwinkelcentra: 520 kleine (tot 25 winkels) en 110 grote. De gemiddelde oppervlakte per centrum bedraagt ongeveer 4.000 vierkante meters. De winkels bieden producten en diensten die simpelweg niet digitaal kunnen worden aangeboden, zoals kappers, schoonheidssalons en fitnesszaken. Het aantal bezorg- en afhaalpunten van maaltijden is de laatste jaren enorm toegenomen. Wijkwinkelcentra met ten minste één full-service supermarkt en één budgetsupermarkt blijken succesvol. Deze combinatie trekt veel winkelend publiek, omdat er genoeg keuze is en producten en aanbiedingen van meerdere ketens gecombineerd kunnen worden. Vooral kleine wijkwinkelcentra die voor meer dan 60% bestaan uit winkels die producten verkopen voor de dagelijkse boodschappen, oftewel 'dagelijks aanbod', doen het goed. Toch is het beeld niet overal positief. Winkels die niet-dagelijkse producten verkopen hebben het lastig. Van alle leegstaande winkelruimten in wijkwinkelcentra, was ruim de helft voorheen gevuld door een dergelijke winkel.

## Portefeuille

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

De gewogen gemiddelde resterende looptijd van de huurcontracten gemeten over de gehele portefeuille belooft op balansdatum ongeveer drie 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 financieringen van de Vennootschap beliep op balansdatum € 8.133.910, bestaande uit drie leningen verstrekt door ABN AMRO Bank N.V. De oorspronkelijke gezamenlijke hoofdsom van deze leningen bedroeg € 9.075.000, wat betekent dat inmiddels € 941.090 werd afgelost.

De jaarlijkse aflossingsverplichting op de door ABN AMRO Bank N.V. verstrekte leningen bedraagt € 254.000. Bij het leegkomen van een van de objecten binnen de portefeuille stijgt de aflossingsverplichting naar € 279.500, totdat deze leegstand weer is ingevuld.

Op balansdatum hadden de leningen juridische looptijden variërend van een jaar tot drie jaar en zes maanden.

De renteafspraken voor de leningen zijn vast. Het gewogen gemiddelde rentepercentage bedroeg per balansdatum 2,61%.

Met ABN AMRO Bank N.V. zijn naast afspraken over looptijden, rente, aflossingen en zekerheden ook convenanten overeengekomen.

- Loan-to-value ratio: een verhoudingsgetal tussen de pro resto hoofdsommen van alle geldleningen van de bank aan de Vennootschap, gedeeld door de door de bank vastgestelde waarde van alle onderpanden die door de Vennootschap ten gunste van de bank zijn ondergezet, uitgedrukt als een percentage. De loan-to-value ratio dient doorlopend niet meer dan 65% te bedragen.

De loan-to-value ratio beliep op balansdatum op portefeuilleniveau 64,4%. Hiermee werd aan de gestelde voorwaarden voldaan.

- Interest coverage ratio: een verhoudingsgetal tussen de totale jaarlijkse huurinkomsten verminderd met de exploitatie- en eigenaarslasten van alle onderpanden die door de Vennootschap ten gunste van de bank zijn ondergezet, gedeeld door de bruto betaalde rente. De interest coverage ratio dient doorlopend niet minder dan 1,5 te zijn.  
Over de verslagperiode gemeten bedroegen de interest coverage ratio 5,4 waarmee ruimschoots aan de gestelde voorwaarden werd voldaan.
- Debt service coverage ratio: een verhoudingsgetal tussen de totale jaarlijkse huurinkomsten verminderd met de exploitatie- en eigenaarslasten van alle onderpanden die door de Vennootschap ten gunste van de bank zijn ondergezet, gedeeld door de som van de bruto betaalde rente en de reguliere aflossingsverplichtingen. De debt service coverage ratio dient doorlopend niet minder dan 1,1 te zijn.  
Over de verslagperiode gemeten bedroegen de debt service coverage ratio 2,5 waarmee ruimschoots aan de gestelde voorwaarden werd voldaan.

Onderstaand zijn de loan-to-value ratio's per project en op portefeuilleniveau weergegeven per balansdatum:

<b>Project</b>	<b>Loan-to-value ratio</b>
Vlaardingen / Vlissingen	82,2%
Lisse / Harderwijk	67,6%
Amsterdam	36,6%
<b>Gewogen gemiddeld (totaal)</b>	<b>64,4%</b>

De rentelasten over de verslagperiode bedroegen ongeveer € 217.000 ten opzichte van ongeveer € 240.000 over de voorafgaande verslagperiode. Deze vermindering is het gevolg van de lagere rente van de financiering die in het tweede halfjaar van 2018 werd verlengd. Naar verwachting zullen de rentelasten over 2020 min of meer gelijk zijn.

Hierna is een overzicht van de lopende financieringen opgenomen:

<b>Project</b>	<b>Hoofdsom 31-12-2019</b>	<b>Jaarlijkse aflossing</b>	<b>Expiratie- datum lening</b>	<b>Expiratie- datum rente</b>	<b>Rente- basis</b>	<b>Rente</b>
Vlaardingen/Vlissingen	3.618.360	157.320	01-10-2021	01-10-2021	vast	2,50%
Lisse/Harderwijk	3.272.425	71.180	01-01-2021	01-01-2021	vast	2,80%
Amsterdam	1.243.125	25.500	01-07-2023	01-07-2023	vast	2,40%
<b>Totaal</b>	<b>8.133.910</b>	<b>254.000</b>				<b>2,61%</b>

## Uitkeringen

Gedurende de verslagperiode werden vier reguliere kwartaaluitkeringen gedaan, waarvan driemaal € 150.250 en eenmaal € 165.250, met een totaalbedrag van € 616.000. Hiervan werd € 1.000 uitgekeerd aan de Beherend Venoot.

## 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 grootte 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 risicomanagement is een beheerste bedrijfsuitoefening en het voorkomen van schade door onbeheerste risico's.

De Beherend Venoot schat de kans het grootst dat de volgende risico's met veel impact zich zullen voordoen. Deze risico's, en ook die met een kleinere kans of met minder impact, worden op de website uitgebreid behandeld ([renpart.nl/risicofactoren](http://renpart.nl/risicofactoren)). Naast de beschreven risico's kunnen ook andere risico's van invloed zijn op de waarde van de participaties in de Vennootschap.

### Algemeen marktrisico / Onzekere tijden

Veel Westerse economieën laten nog steeds gezonde groeicijfers zien. Echter, het aantal en de omvang van risicofactoren is wel toegenomen. Het gaat daarbij onder andere om handelsconflicten tussen de VS en China, de gevolgen van de Brexit en maatschappelijke en politieke onrust in de EU, zoals escalatie van de gele-hesjesdemonstraties in Frankrijk en de onzekere gevolgen van oplopende begrotingstekorten in zowel Frankrijk als Italië. Daarnaast bestaat in Nederland het risico van een omslag op de woningmarkt na de fikse stijgingen van de huizenprijzen door het aanhoudend krappe aanbod. Deze risico's zijn indicatoren voor een mogelijke economische teruggang. Verwacht wordt dat deze risico's op zichzelf geen recessie zullen veroorzaken, maar in combinatie voor een lagere economische groei kunnen zorgen. In Nederland zet de daling van de werkloosheid een rem op de verdere groei van de economie. De Nederlandse grootbanken, traditioneel de belangrijkste financiers van Nederlands beleggingsvastgoed, zijn sinds de zomer van 2018 terughoudender geworden in het verstrekken van vastgoedfinancieringen. 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 ingeleigde 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 worden verlengd of tussentijds worden beëindigd als gevolg van bijvoorbeeld faillissement of betalingsonmacht van huurders. Als de Vennootschap er niet in slaagt om aansluitend een nieuwe huurder te vinden, dan derft hij huurinkomsten terwijl de vaste kosten doorlopen en het vastgoedobject ook verhuurbaar dient te worden gehouden. Bij een neergaande conjunctuur is meestal sprake van een verhoogd leegstandsrisico.

De kans op leegstand wordt door de Beherend Vennoot als hoog ingeschat.

#### Risico op huurprijsaanpassingen

In de verhuurmarkt staan de huurprijzen al jaren onder druk. De wetgever heeft voor winkelruimten een regeling voor huurprijsaanpassing in de wet opgenomen die het - kort gezegd - mogelijk maakt dat een huurder een huurverlaging kan verlangen waarbij een deskundige de markthuurprijs vaststelt en de rechter uiteindelijk de huurprijs bepaalt. Dit kan dus leiden tot omzetverlaging voor de Vennootschap.

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

#### Financieringsrisico's

De objecten in de portefeuille van de Vennootschap zijn voor een aanzienlijk deel gefinancierd met vreemd vermogen. Als de looptijd van de geldleningen eindigt zonder dat (i) de financier een verlengingsvoorstel doet en/of (ii) vervangend vreemd vermogen kan worden aangetrokken, heeft dit tot gevolg dat het onderpand in beginsel zal moeten worden verkocht om de geldlening te kunnen aflossen. Het gedwongen karakter van de verkoop zal bijdragen aan een lage verkoopprijs. Het verlies dat hiermee wordt geleden komt in eerste aanleg voor rekening van de beleggers.

De kans dat geen verlengingsvoorstel wordt ontvangen en/of vervangend vreemd vermogen kan worden aangetrokken wordt door de Beherend Vennoot als laag ingeschat. Het is wel mogelijk dat de voorwaarden voor verlenging scherp zullen zijn.

Wanneer sprake is van waardedaling van het vastgoed komt deze waardedaling geheel ten laste van het ingebrachte commanditaire kapitaal. De omvang van de bankfinanciering blijft in dergelijke situaties immers gelijk. Omdat de portefeuille gedeeltelijk met vreemd vermogen is gefinancierd, zal de procentuele afname van het commanditaire kapitaal groter zijn dan de procentuele waardedaling van het vastgoed. Overigens heeft een eventuele waardevermindering het omgekeerde effect.

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

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

De kans op een stijging van de rentelasten voor de Vennootschap wordt door de Beherend Vennoot als laag ingeschat. De impact hiervan zal op korte termijn bovendien klein zijn omdat voor de meeste financieringen vaste renten werden overeengekomen.

#### Calamiteiten (schade en gebreken)

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

De kans dat een calamiteit zich voordoet, wordt door de Beherend Vennoot als laag ingeschat. De kans dat de schade voortvloeiende uit een dergelijke calamiteit niet gedekt wordt door de verzekeraar, wordt als laag ingeschat.

#### Beheerrisico

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

De kans dat een van voornoemde situaties zich binnen de portefeuille van de Vennootschap voordoet, wordt door de Beherend Vennoot als laag ingeschat.

#### Concentratierisico

Het beleggingsbeleid van de Vennootschap legt restricties op aan de objecten waarin kan worden belegd. Uit deze restricties vloeit een bepaalde concentratie voort, zoals bijvoorbeeld: beleggingen in een enkele vastgoeddeelnmarkt, bij een enkele huurder, op een enkele locatie. Bij een concentratie van de beleggingen is zowel de waardeontwikkeling van de beleggingsportefeuille als het totaalrendement afhankelijk van een klein aantal factoren.

De Vennootschap belegt slechts in retailvastgoed en verhuurt vier van de vijf objecten aan een enkele huurder. De resultaten van de Vennootschap zijn daarmee afhankelijk van deze vastgoeddeelnmarkt en van deze huurder. Het concentratierisico is daarom zeer 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 daarom hoog.

## Administratieve organisatie / interne beheersing

### Verklaring over 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. Daarom 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 € 418.870 ten gunste te brengen van de overige reserves;
- aan de Commanditaire Vennoten een totaalbedrag ter grootte van € 615.000 uit te keren onder verrekening met de al uitgekeerde voorlopige uitkeringen (€ 615.000), 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 al uitgekeerde voorlopige uitkeringen (€ 1.000), zodat per saldo geen aanvullende uitkering zal worden gedaan.

## Vooruitzichten

De vooruitzichten voor de Vennootschap zijn voor de kortere termijn positief, mits over verlenging van de financiering voor de objecten te Vlaardingen en Vlissingen tegen redelijke condities overeenstemming kan worden bereikt.

In 2020 zal de aandacht vooral gericht zijn op onderhandelingen met huurder C&A over de vestigingen te Vlaardingen en Vlissingen, waarbij het de doelstelling van de Vennootschap is te komen tot langjarige verlengingen, zelfs als daarvoor aanzienlijke huurconcessies moeten worden gedaan.

Den Haag, 14 februari 2020

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 2019**

(opgesteld op fiscale grondslagen)

# BALANS

---

vóór resultaatbestemming, bedragen in euro's

		<u>31 december 2019</u>	<u>31 december 2018</u>
<b>Activa</b>			
Beleggingen			
Onroerende zaken	1.	13.035.608	13.573.402
		<hr/>	<hr/>
<b>Totaal beleggingen</b>		<b>13.035.608</b>	<b>13.573.402</b>
Vorderingen			
Debiteuren	2.	2.914	0
Overige vorderingen en overlopende activa		4.654	164
		<hr/>	<hr/>
<b>Totaal vorderingen</b>		<b>7.568</b>	<b>164</b>
Overige activa			
Vlottende activa			
Liquide middelen	3.	577.763	810.583
		<hr/>	<hr/>
<b>Totaal overige activa</b>		<b>577.763</b>	<b>810.583</b>
		<hr/>	<hr/>
<b>Totaal activa</b>		<b>13.620.939</b>	<b>14.384.149</b>
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>



# BALANS

---

vóór resultaatbestemming, bedragen in euro's

		<u>31 december 2019</u>	<u>31 december 2018</u>
<b>Passiva</b>			
Eigen vermogen			
Commanditair kapitaal	4.	7.640.000	7.640.000
Overige reserves	5.	1.762.271	1.377.831
Cumulatieve uitkeringen	6.	—4.506.000	—3.890.000
Resultaat verslagperiode	7.	418.870	384.440
		<hr/>	<hr/>
<b>Totaal eigen vermogen</b>		<b>5.315.141</b>	<b>5.512.271</b>
Langlopende schulden			
Schulden aan bankiers	8.	7.879.910	8.133.910
		<hr/>	<hr/>
<b>Totaal langlopende schulden</b>		<b>7.879.910</b>	<b>8.133.910</b>
Kortlopende schulden			
Schulden aan bankiers	9.	254.000	254.000
Crediteuren		585	4.236
Belastingen	10.	65.545	62.309
Overige schulden en overlopende passiva	11.	105.758	417.423
		<hr/>	<hr/>
<b>Totaal kortlopende schulden</b>		<b>425.888</b>	<b>737.968</b>
		<hr/>	<hr/>
<b>Totaal passiva</b>		<b>13.620.939</b>	<b>14.384.149</b>
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

## WINST-EN-VERLIESREKENING

---

bedragen in euro's

		<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Bedrijfsopbrengsten</b>			
Opbrengsten uit beleggingen			
Huuropbrengsten	12.	1.317.353	1.290.849
		<hr/>	<hr/>
<b>Totaal bedrijfsopbrengsten</b>		<b>1.317.353</b>	<b>1.290.849</b>
<b>Bedrijfslasten</b>			
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	13.	—70.170	—56.459
Beheerkosten en rentelasten	14.	—290.519	—312.156
Afschrijvingen op beleggingen in onroerende zaken	15.	—537.794	—537.794
		<hr/>	<hr/>
<b>Totaal bedrijfslasten</b>		<b>—898.483</b>	<b>—906.409</b>
		<hr/>	<hr/>
<b>Resultaat</b>		<b>418.870</b>	<b>384.440</b>
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

# KASSTROOMOVERZICHT

opgesteld volgens de indirecte methode, bedragen in euro's

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Kasstroom uit beleggingsactiviteiten</b>		
Resultaat	418.870	384.440
Afschrijving op beleggingen in onroerende zaken	537.794	537.794
Mutatie vorderingen	-7.404	-164
Mutatie kortlopende schulden (exclusief hypothecaire schulden)	-312.080	-1.431
	<u><b>637.180</b></u>	<u><b>920.639</b></u>
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>		
Contante uitkeringen	-616.000	-601.000
Opname hypothecaire schulden	0	1.275.000
Aflossing hypothecaire schulden	-254.000	-1.364.425
	<u><b>-870.000</b></u>	<u><b>-690.425</b></u>
<b>Mutatie geldmiddelen</b>	<u><b>-232.820</b></u>	<u><b>230.214</b></u>
Geldmiddelen begin verslagperiode	810.583	580.369
Mutatie geldmiddelen	-232.820	230.214
<b>Geldmiddelen einde verslagperiode (banktegoeden)</b>	<u><b>577.763</b></u>	<u><b>810.583</b></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 Kamer 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 al bestaande hypothecaire geldleningen betreffende vorenbedoelde registergoederen;

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

De jaarrekening is 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 als 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 ervoor 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.

### 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 nominale waarde.

## 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

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Stand begin verslagperiode	13.573.402	14.111.196
Afschrijvingen verslagperiode	—537.794	—537.794
<b>Stand einde verslagperiode</b>	<b><u>13.035.608</u></b>	<b><u>13.573.402</u></b>

De post kan als volgt worden gespecificeerd:

	<b>31-12-2019</b>	<b>31-12-2018</b>
Kostprijs	15.691.556	15.691.556
Aankoopkosten	961.031	961.031
Historische kostprijs	16.652.587	16.652.587
Cumulatieve afschrijvingen	—3.616.979	—3.079.185
	<b><u>13.035.608</u></b>	<b><u>13.573.402</u></b>

De grondwaarden werden getaxeerd. De waarde van de opstal wordt aan de hand hiervan residueel bepaald. Dit bedrag wordt in 20 jaar afgeschreven. Voor het object te Amsterdam geldt een afschrijvingstermijn van 30 jaar. De geactiveerde investeringen worden gedurende de technische levensduur afgeschreven. Om 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.

In opdracht van de Vennootschap werd de marktwaarde van de beleggingen door taxateurs van Cushman & Wakefield getaxeerd per peildatum 31 december 2019. De marktwaarde werd berekend op € 12.640.000 op basis van de BAR/NAR- en/of DCF-methoden. Bij de taxaties werd gebruikgemaakt van marktconforme nettoaanvangsrendementen (5,35% - 8,25%). 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:

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
Rekening-courant	522.100	754.920
Zakelijke spaarrekening	55.663	55.663
	<u><b>577.763</b></u>	<u><b>810.583</b></u>

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de Vennootschap.

## Passiva

### Eigen vermogen

#### 4. Commanditair kapitaal

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Stand begin verslagperiode	7.640.000	7.640.000
Mutaties	0	0
<b>Stand einde verslagperiode</b>	<u><b>7.640.000</b></u>	<u><b>7.640.000</b></u>

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 werd in mindering gebracht op het commanditaire kapitaal; er werden geen participaties ingetrokken.

Ultimo verslagperiode bestond de inleg van de Commanditaire Vennoten uit 7.840 participaties.

#### 5. Overige reserves

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Stand begin verslagperiode	1.377.831	1.006.984
Resultaatbestemming voorafgaande verslagperiode	384.440	370.847
<b>Stand einde verslagperiode</b>	<u><b>1.762.271</b></u>	<u><b>1.377.831</b></u>

#### 6. Cumulatieve uitkeringen

Gedurende de verslagperiode zijn de volgende uitkeringen verricht:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Stand begin verslagperiode	-3.890.000	-3.289.000
Uitkeringen aan Commanditaire Vennoten	-615.000	-600.000
Uitkeringen aan Beherend Vennoot	-1.000	-1.000
<b>Stand einde verslagperiode</b>	<u><b>-4.506.000</b></u>	<u><b>-3.890.000</b></u>

De post cumulatieve uitkeringen is als volgt samengesteld:

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
Cumulatieve uitkeringen aan Commanditaire Vennoten	-4.499.000	-3.884.000
Cumulatieve uitkeringen aan Beherend Vennoot	-7.000	-6.000
	<u><b>-4.506.000</b></u>	<u><b>-3.890.000</b></u>



## 7. Resultaat verslagperiode

Over de verslagperiode heeft de Vennootschap een resultaat van € 418.870 behaald.

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

- het resultaat over de verslagperiode ter grootte van € 418.870 ten gunste te brengen van de overige reserves;
- aan de Commanditaire Vennoten een totaalbedrag ter grootte van € 615.000 uit te keren onder verrekening met de al uitgekeerde voorlopige uitkeringen (€ 615.000), 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 al uitgekeerde voorlopige uitkeringen (€ 1.000), zodat per saldo geen aanvullende uitkering zal worden gedaan.

De Vergadering van Vennoten besloot op 12 maart 2019:

- het resultaat over het boekjaar 2018 ter grootte van € 384.440 ten gunste te brengen van de overige reserves;
- aan de Commanditaire Vennoten een totaalbedrag ter grootte van € 600.000 uit te keren onder verrekening met de al uitgekeerde voorlopige uitkeringen (€ 600.000), zodat per saldo geen aanvullende uitkering werd gedaan;
- aan de Beherend Vennoot een totaalbedrag ter grootte van € 1.000 uit te keren onder verrekening met de al uitgekeerde voorlopige uitkeringen (€ 1.000), zodat per saldo geen aanvullende uitkering werd 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	1.377.831	—3.890.000	384.440	5.512.271
Resultaatbestemming voorafgaande verslagperiode	0	384.440	0	—384.440	0
Uitkeringen verslagperiode	0	0	—616.000	0	—616.000
Resultaat verslagperiode	0	0	0	418.870	418.870
<b>Stand einde verslagperiode</b>	<b>7.640.000</b>	<b>1.762.271</b>	<b>—4.506.000</b>	<b>418.870</b>	<b>5.315.141</b>

## Langlopende schulden

### 8. Schulden aan bankiers

Ten behoeve van de aankoop van de objecten Hoogstraat te Vlaardingen en Walstraat te Vlissingen werd door ABN AMRO Bank N.V. een hypothecaire geldlening verstrekt met een oorspronkelijke hoofdsom van € 4.140.000, pro resto € 3.618.360, een looptijd van de lening tot 1 oktober 2021 en een renteafspraak met eveneens een looptijd tot 1 oktober 2021 ter hoogte van 2,50% vast. Op deze lening wordt € 39.330 per kwartaal afgelost.

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 € 3.272.425, een looptijd van de lening tot 1 januari 2021 en een vaste renteafspraak met eveneens een looptijd tot 1 januari 2021 ter hoogte van 2,8%. Op deze lening wordt € 17.795 per kwartaal afgelost.

Ten behoeve van de financiering van de Action winkel aan de Nieuwpoortstraat te Amsterdam werd door ABN AMRO Bank N.V. een hypothecaire geldlening verstrekt met een oorspronkelijke hoofdsom van € 1.275.000, pro resto € 1.243.125, een looptijd van de lening tot 1 juli 2023 en een vaste renteafspraak met eveneens een looptijd tot 1 juli 2023 ter hoogte van 2,4%. Op deze lening wordt € 6.375 per kwartaal 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>2019</b>	<b>2018</b>
Stand hypothecaire geldleningen begin verslagperiode	8.387.910	8.477.335
Aflossing hypothecaire geldleningen	—254.000	—270.775
Opname hypothecaire geldlening ABN AMRO	0	1.275.000
Aflossing hypothecaire geldlening Syntus Achmea	0	—1.093.650
<b>Stand hypothecaire geldleningen einde verslagperiode</b>	<b>8.133.910</b>	<b>8.387.910</b>
Aflossingsverplichting hypothecaire geldleningen	—254.000	—254.000
<b>Langlopend deel van de hypothecaire geldleningen</b>	<b>7.879.910</b>	<b>8.133.910</b>

## Kortlopende schulden

### 9. Schulden aan bankiers

De post schulden aan bankiers bestaat uit de jaarlijkse aflossingsverplichting van de langlopende schulden. Er zijn geen hypothecaire geldleningen met een looptijd korter dan een jaar.

### 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:

	<b>31-12-2019</b>	<b>31-12-2018</b>
Nog te betalen rentekosten	54.158	55.965
Vooruitontvangen huren	31.722	343.841
Nog te ontvangen facturen	14.850	12.860
Servicekosten	4.729	4.757
Overige	299	0
	<b>105.758</b>	<b>417.423</b>

## Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

### Convenanten

Met ABN AMRO Bank N.V. zijn naast afspraken over looptijden, rente, aflossingen en zekerheden ook convenanten overeengekomen.

- Loan-to-value ratio: een verhoudingsgetal tussen de pro resto hoofdsommen van alle geldleningen van de bank aan de Vennootschap, gedeeld door de door de bank vastgestelde waarde van alle onderpanden die door de Vennootschap ten gunste van de bank zijn ondergezet, uitgedrukt als een percentage. De loan-to-value ratio dient doorlopend niet meer dan 65% te bedragen.
- Interest coverage ratio: een verhoudingsgetal tussen de totale jaarlijkse huurinkomsten verminderd met de exploitatie- en eigenaarslasten van alle onderpanden die door de Vennootschap ten gunste van de bank zijn ondergezet, gedeeld door de bruto betaalde rente. De interest coverage ratio dient doorlopend niet minder dan 1,5 te zijn.
- Debt service coverage ratio: een verhoudingsgetal tussen de totale jaarlijkse huurinkomsten verminderd met de exploitatie- en eigenaarslasten van alle onderpanden die door de Vennootschap ten gunste van de bank zijn ondergezet, gedeeld door de som van de bruto betaalde rente en de reguliere aflossingsverplichtingen. De debt service coverage ratio dient doorlopend niet minder dan 1,1 te zijn.

### 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.

### Investerings

Bij het verlengen van het contract met de C&A te Lisse in 2018 is door de Vennootschap een toezegging gedaan voor een investeringsbijdrage van € 175.000 te vermeerderen met BTW ten behoeve van gebouwgebonden verbeteringen.

#### Prestatievergoeding Beheerder

De Vennootschap heeft een prestatievergoedingsverplichting aan de Beheerder gelijk aan 12,5% van het bruto verkoopresultaat bij vervreemding van de tot het vermogen van de Vennootschap behorende (register)goederen, als en voor zover er sprake is van een positief brutoverkoopresultaat van bedoelde (register)goederen. De prestatievergoeding zal aan de Beheerder worden voldaan binnen vier weken na vervreemding van de (register)goederen. De omvang van deze verplichting wordt ultimo verslagperiode berekend op € 68.931 (ultimo 2018: € 49.234).

## 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:

	<u>2019</u>		<u>2018</u>	
<b>Theoretische brutohuuropbrengst</b>	<b>1.317.353</b>	<b>100,0%</b>	<b>1.290.849</b>	<b>100,0%</b>
Af: financiële leegstand	0	0,0%	0	0,0%
<b>Totaal huuropbrengsten</b>	<b><u>1.317.353</u></b>	<b><u>100,0%</u></b>	<b><u>1.290.849</u></b>	<b><u>100,0%</u></b>

De financiële bezettingsgraad over 2019 beliep 100% (2018: 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 2019:

2020	1.334.000
2021	1.235.000
2022	526.000
2023	323.000
2024 e.v.	<u>526.000</u>
<b>Totaal</b>	<b><u>3.944.000</u></b>

### Bedrijfslasten

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

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Onroerendezaakbelastingen	—31.207	—29.200
Incidenteel en planmatig onderhoud	—16.094	—10.079
Verzekeringen (opstal en aansprakelijkheid)	—9.914	—8.398
VvE-bijdragen	—5.822	0
Taxatiekosten	—3.750	—4.500
Overige heffingen en belastingen	<u>—3.383</u>	<u>—4.282</u>
	<b><u>—70.170</u></b>	<b><u>—56.459</u></b>

#### 14. Beheerkosten en rentelasten

De beheerkosten en rentelasten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Saldo rentelasten	—217.481	—239.740
Vergoeding Beheerder	—58.172	—57.088
Vergoedingen Bewaarders	—2.000	—2.000
Overige bedrijfskosten	<u>—12.866</u>	<u>—13.328</u>
	<b><u>—290.519</u></b>	<b><u>—312.156</u></b>

### Saldo rentelasten

Het saldo rentelasten kan als volgt worden gespecificeerd:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Rente hypothecaire geldleningen	-217.335	-233.091
Financieringskosten	0	-6.362
Saldo overige financiële baten en lasten	<u>-146</u>	<u>-287</u>
	<u><b>-217.481</b></u>	<u><b>-239.740</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, 2018: € 6.000) werden geabsorbeerd door de Beheerder.

### Overige bedrijfskosten

De overige bedrijfskosten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Kosten accountantscontrole	-6.700	-6.600
Kosten toezicht	-3.955	-4.000
Bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering	-1.811	-1.810
Belastingadvieskosten	-400	-800
Overige	<u>0</u>	<u>-118</u>
	<u><b>-12.866</b></u>	<u><b>-13.328</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 20 jaar afgeschreven. De opstalcomponent van het object te Amsterdam wordt in 30 jaar afgeschreven. Over de verslagperiode beliep de afschrijving een bedrag van € 537.794. De cumulatieve afschrijving bedroeg ultimo verslagperiode € 3.616.979.

### Lopende kosten factor

Het niveau van de totale kosten van de Vennootschap, gerelateerd aan haar gemiddelde intrinsieke waarde, beliep 2,64%. 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 € 839.431 (2018: € 904.340) betaald aan zijn personeelsleden, bestaande uit salarissen en managementvergoedingen. Dit bedrag bestond uit een vaste vergoeding van € 796.825 (2018: € 841.523) en een variabele vergoeding van € 42.606 (2018: € 62.817). 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 twaalf personeelsleden (8,7 fte) (2018: dertien personeelsleden (10,2 fte)), waaronder drie directieleden. Van de totale beloning was € 472.526 (2018: € 406.060) bestemd voor de directie. Dit bedrag bestond uit een vaste vergoeding van € 454.526 (2018: € 376.623) en een variabele vergoeding van € 18.000 (2018: € 29.437). Het andere deel van de totale beloning had betrekking op de 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, 14 februari 2020

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 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 € 418.870 ten gunste te brengen van de overige reserves;
- aan de Commanditaire Vennoten een totaalbedrag ter grootte van € 615.000 uit te keren onder verrekening met de al uitgekeerde voorlopige uitkeringen (€ 615.000), 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 al uitgekeerde voorlopige uitkeringen (€ 1.000), zodat per saldo geen aanvullende uitkering zal worden gedaan.



## Bestemming van het resultaat over de voorafgaande verslagperiode

---

De Vergadering van Vennoten besloot op 12 maart 2019:

- het resultaat over het boekjaar 2018 ter grootte van € 384.440 ten gunste te brengen van de overige reserves;
- aan de Commanditaire Vennoten een totaalbedrag ter grootte van € 600.000 uit te keren onder verrekening met de al uitgekeerde voorlopige uitkeringen (€ 600.000), zodat per saldo geen aanvullende uitkering werd gedaan;
- aan de Beherend Vennoot een totaalbedrag ter grootte van € 1.000 uit te keren onder verrekening met de al uitgekeerde voorlopige uitkeringen (€ 1.000), zodat per saldo geen aanvullende uitkering werd 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 Vennoten van Renpart Retail XIII C.V.**

### **Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2019**

#### Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2019 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 2019 en van het resultaat over 2019 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 2019;
2. de winst-en-verliesrekening over 2019;
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 Wet toezicht accountantsorganisaties (Wta), de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

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

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

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

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

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

- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat; en
- alle informatie bevat die op grond van Titel 9 Boek 2 BW onder toepassing van de in Nederland geldende fiscale grondslagen zoals opgenomen in hoofdstuk II van de Wet op de vennootschapsbelasting 1969 is vereist.

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

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

De Beherend Vennoot is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie in overeenstemming met 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 Beherend Vennoot voor de jaarrekening

De Beherend Vennoot is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW onder toepassing van de in Nederland geldende fiscale grondslagen zoals opgenomen in hoofdstuk II van de Wet op de vennootschapsbelasting 1969. In dit kader is de Beherend Vennoot verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die de Beherend Vennoot noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

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

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

### Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

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

- Het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing.
- Het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de vennootschap.
- Het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door de Beherend Vennoot en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan.
- Het vaststellen dat de door de Beherend Vennoot gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en

omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de vennootschap haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen.

Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een vennootschap haar continuïteit niet langer kan handhaven.

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

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

Amsterdam, 14 februari 2020

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  
e-mail vastgoed@renpart.nl  
internet renpart.nl/rrxiii  
twitter @RenpartVastgoed



**Renpart** Retail XIII C.V.

*Het vermogen om te renderen*