

Renpart Retail XIII C.V.

Jaarverslag 2020



Renpart Retail XIII C.V.

Het vermogen om te renderen

Renpart Retail XIII C.V.

Jaarverslag 2020

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

Handelsregisternummer 56131259

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

PROFIEL

Renpart Group of Companies is een vermogensbeheerorganisatie die belegt in vastgoed. De groep beheerde eind 2020 elf vastgoedfondsen met gezamenlijk 41 panden in eigendom met een totale waarde van ongeveer € 247 miljoen. De panden omvatten in totaal 32.080 m² kantoorruimte, 1.774 m² bedrijfsruimte, 95.183 m² winkelruimte en 6.985 m² woonruimte; er waren 298 huurders. De vastgoedfondsen hadden eind 2020 een totaal aan activa van ongeveer € 261 miljoen. Het totaal eigen vermogen van de fondsen beliep ongeveer € 120 miljoen en werd verstrekt door 880 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 2020 vier C&A-vestigingen en één Action-vestiging in eigendom. De totale waarde van de portefeuille bedroeg per 31 december 2020 € 12,6 miljoen. Het fonds had eind 2020 een totaal aan activa van € 13,8 miljoen. Het eigen vermogen van de Commanditaire Vennootschap beliep toen € 5,4 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 Venoot.....	5
Jaarrekening 2020	
Balans	14
Winst-en-verliesrekening.....	16
Kasstroomoverzicht	17
Toelichting algemeen	18
Toelichting op de balans	21
Toelichting op de winst-en-verliesrekening	26
Overige gegevens	
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>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Balans					
Beleggingen	12.562	13.035	13.573	14.111	14.600
Vorderingen	1	8	0	0	0
Overige activa	1.236	578	811	580	513
Totaal activa	13.799	13.621	14.384	14.692	15.113
Eigen vermogen	5.438	5.315	5.512	5.729	5.987
Langlopende schulden	1.192	7.880	8.134	8.217	4.544
Kortlopende schulden	7.169	426	738	746	4.582
Totaal passiva	13.799	13.621	14.384	14.692	15.113
Winst-en-verliesrekening					
Opbrengsten uit beleggingen	1.347	1.317	1.291	1.278	1.288
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	-93	-70	-56	-49	-46
Beheerkosten en rentelasten	-286	-290	-312	-369	-394
Afschrijving op beleggingen in onroerende zaken	-474	-538	-538	-489	-510
Resultaat	494	419	384	371	338
Uitgekeerd aan Commanditaire Vennoten	691	616	601	629	810
Kapitaalstorting door Commanditaire Vennoten	320	0	0	0	0
Afgelost op hypothecaire schulden	-254	-254	-1.364	-144	-127
Opname hypothecaire schulden	0	0	1.275	0	0
Overige gegevens					
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	694	678	703	731	764
Resultaat per participatie (in euro's)	63	53	49	47	43
Operationeel resultaat per participatie (in euro's)	123	122	118	110	108
Uitkering per participatie (in euro's) gemiddeld	88	79	77	80	103
Aflossing per participatie (in euro's)	32	32	35	18	16

VERSLAG VAN DE BEHEREND VENNOOT

Geachte Vennoot,

Hierbij bieden wij u het verslag aan over 2020.

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

Het jaar 2020 stond in het teken van de coronapandemie, die in Nederland uitbrak in maart en de Nederlandse regering noopte tot het nemen van in vreedstijd ongekennde maatregelen waaronder het instellen van lockdowns en in 2021 zelfs een avondklok. Supermarkten, food-winkeliers en webshops realiseerden niettemin, of juist daardoor, aanzienlijke omzetstijgingen maar vooral de non-food retail en de horeca werden hard geraakt. Slechts met uitgebreide pakketten steunmaatregelen werd een golf aan faillissementen voorkomen. De tijd zal leren of de deconfitures werden uitgesteld of afgesteld.

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-vestiging.

Het fiscale resultaat van de Vennootschap over de verslagperiode is uitgekomen op € 493.844. Uitgaande van commerciële grondslagen bedroeg het resultaat € 634.066 negatief wat na correcties voor herwaarderingen en een onttrekking aan de voorziening voor de prestatievergoeding leidde tot een operationeel resultaat van € 967.468.

Marktontwikkelingen

(Bronnen: rapport Stand van Vastgoed | ABN AMRO Bank | februari 2021, website CBS)

Als gevolg van het coronavirus en de maatregelen om de pandemie in te dammen, kromp de Nederlandse economie in 2020 met 3,8 procent. Zowel de import als de export, de consumptie en de bedrijfsinvesteringen lieten krimp zien. De verwachting is dat de Nederlandse economie in 2021 zal herstellen nu de eerste mensen in Nederland worden gevaccineerd. ABN AMRO Bank verwacht een groei van 3 procent. Hierdoor komt het bbp-niveau aan het einde van 2021 weer op het pre-coronaniveau. De snelheid van het herstel is echter afhankelijk van de snelheid van vaccineren. Dit heeft namelijk effect op het moment van verlichten of opheffen van de restricties en het heropenen van de economie. Wel loopt de werkloosheid in 2021 op en herstellen de investeringen nog maar beperkt. Het verloop van de coronapandemie blijft zeer ongewis en daarmee is de onzekerheid over de economische vooruitzichten groot. Daarbij staat vast dat deze grote onduidelijkheid nadelig uitwerkt op consumptie en investeringen. Aan de andere kant is het ook zo dat de economie na de eerste coronagolf een grote veerkracht heeft getoond.

In december 2020 heeft de ECB een nieuw pakket beleidsverruimende maatregelen genomen om de economie verder te ondersteunen om zo de negatieve effecten van het coronavirus te beperken. Ook is het pandemienoodaankoopprogramma vergroot en is de looptijd hiervan verlengd. Daarnaast worden de Europese banken verder gesteund. Dit ruime monetaire beleid zorgt ervoor dat de rentetarieven voor langere tijd laag zullen blijven.

De coronapandemie raakt het winkelvastgoed. Winkels zijn een deel van het afgelopen jaar dicht geweest en de angst voor het coronavirus heeft ervoor gezorgd dat consumenten veel meer online kopen. Desondanks heeft de detailhandel in 2020 5,9 procent meer omgezet dan in 2019, volgens het CBS. Dat is de op een na hoogste groei in deze eeuw; alleen in 2001 was de omzetstijging groter, ruim 6 procent. Door de maatregelen tegen de verspreiding van corona zijn de verschillen binnen de detailhandel echter bijzonder groot. De winkels in doe-het-zelfartikelen, keukens en vloeren, de winkels in consumentenelektronica en witgoed, de winkels in meubels en woninginrichting en de winkels in recreatieartikelen hebben recordomzetten

geboekt. Daarentegen kampten de winkels in kleding en de winkels in schoenen en lederwaren met zware verliezen, onder meer door de winkelsluitingen in het voorjaar en december. De winkels in voedings- en genotmiddelen hebben vorig jaar ruim meer omgezet dan in 2019. De foodsector lijkt meer voordeel dan nadeel van de coronacrisis te hebben.

In 2020 is online 43,5 procent meer omgezet dan in 2019, de hoogste groei sinds het begin van de statistieken in 2014. Webwinkels realiseerden een groei van 35,8 procent. Webwinkels hebben als hoofdactiviteit verkoop via internet. De online omzet van winkels waarvan de verkoop via het internet een nevenactiviteit is (multi-channelers) groeide met 54,6 procent.

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 twee 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

Op 30 december 2020 werd door de Commanditaire Vennoten € 320.000 additioneel commanditair kapitaal in de Vennootschap gestort; er werden geen nieuwe participaties uitgegeven. Ultimo verslagperiode is per saldo € 7.960.000 commanditair kapitaal in de Vennootschap ingebracht, verdeeld over 7.840 participaties. Hierop werd tot balansdatum € 5.189.000 aan de Commanditaire Vennoten uitgekeerd.

De pro resto hoofdsom van de bancaire financieringen van de Vennootschap beliep op balansdatum € 7.879.910, 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 € 1.195.090 werd afgelost.

De aflossingsverplichting op de door ABN AMRO Bank N.V. verstrekte leningen bedroeg € 63.500 per kwartaal. Bij het leegkomen van een van de objecten binnen de portefeuille stijgt de aflossingsverplichting naar € 69.875 per kwartaal, totdat deze leegstand weer is ingevuld.

De renteaftspraken voor de leningen zijn vast. Het gewogen gemiddelde rentepercentage beliep over de verslagperiode 2,61%.

Op balansdatum hadden twee leningen juridische looptijden van negen maanden respectievelijk twee jaar en zes maanden. De derde lening liep af op balansdatum. Met ingang van 1 januari 2021 werd de looptijd van de geldlening voor de objecten te Lisse en Harderwijk door de bank verlengd onder de voorwaarde dat een tussentijdse aflossing plaatsvond van € 671.245 ter compensatie van de sterk toegenomen loan-to-value ratio die werd veroorzaakt door de lagere getaxeerde marktwaarde van de portefeuille. Met het oog op de onzekerheden in de markt en de huuropzeggingen door huurder C&A werd de looptijd van de lening door de bank slechts met negen maanden verlengd tot 1 oktober 2021, op welke datum ook de looptijd van de lening voor de objecten te Vlaardingen en Vlissingen afloopt. De bank bedong voor verlenging van de lening een aflossing van 5% ofwel € 31.625 per kwartaal bij een rente van 2,0% per jaar.

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 en wordt de komende jaren in stappen verder verlaagd: in 2022 niet meer dan 63%, in 2023 niet meer dan 61% en vanaf 1 januari 2024 niet meer dan 60%.

Gedurende de verslagperiode werd de loan-to-value afspraak met de financier doorbroken. Vervolgens zijn afspraken gemaakt over een additionele aflossing die begin 2021 heeft plaatsgevonden. Na de verwerking hiervan beliep de loan-to-value ratio op portefeuilleniveau 65,0% (ultimo 2019: 64,4%) waarmee aan de gestelde voorwaarde 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 1,2 te zijn. Over de verslagperiode gemeten bedroegen de debt service coverage ratio 2,5 (2019: 2,5) waarmee ruimschoots aan de gestelde voorwaarde werd voldaan.

Hierna zijn de loan-to-value ratio's per project en op portefeuilleniveau weergegeven per balansdatum, rekeninghoudend met de herfinanciering, de tussentijdse en de reguliere aflossing:

Project	Loan-to-value ratio
Vlaardingen / Vlissingen	105,3%
Lisse / Harderwijk	56,0%
Amsterdam	37,3%
Gewogen gemiddeld (totaal)	65,0%

De rentelasten over de verslagperiode bedroegen € 211.441 ten opzichte van € 217.481 over de voorafgaande verslagperiode. Deze vermindering is het gevolg van reguliere aflossingen.

Hierna is een overzicht van de lopende financieringen opgenomen per balansdatum:

Project	Hoofdsom 31-12-2020	Jaarlijkse aflossing	Expiratie- datum lening	Expiratie- datum rente	Rente- basis	Rente
Vlaardingen/Vlissingen	3.461.040	157.320	01-10-2021	01-10-2021	vast	2,50%
Lisse/Harderwijk	3.201.245	71.180	01-01-2021	01-01-2021	vast	2,80%
Amsterdam	1.217.625	25.500	01-07-2023	01-07-2023	vast	2,40%
Totaal	7.879.910	254.000				2,61%

Het onderstaande overzicht van de financieringen geldt vanaf 4 januari 2021, na de tussentijdse en de reguliere aflossing:

Project	Hoofdsom 04-01-2021	Jaarlijkse aflossing	Expiratie- datum lening	Expiratie- datum rente	Rente- basis	Rente
Vlaardingen/Vlissingen	3.421.710	157.320	01-10-2021	01-10-2021	vast	2,50%
Lisse/Harderwijk	2.530.000	126.500	01-10-2021	01-10-2021	vast	2,00%
Amsterdam	1.211.250	25.500	01-07-2023	01-07-2023	vast	2,40%
Totaal	7.162.960	309.320				2,31%

Twee hypothecaire leningen hebben een korte resterende looptijd van negen maanden tot 1 oktober 2021. De bank heeft bewust gekozen voor een

kortere verlengingsperiode van een lening met het oog op de onzekerheden omtrent huuropzeggingen, naderende leegstand en mogelijke herverhuur. Anderzijds heeft ABN AMRO Bank N.V. niet laten weten de looptijd van de hypothecaire leningen niet te willen verlengen. De Beherend Vennoot verwacht dat herfinanciering mogelijk zal zijn indien en voor zover de huuropbrengsten voldoende zullen zijn om de betalingen voor rente en aflossing van de financiering duurzaam te kunnen blijven dragen. Desondanks bestaat er een onzekerheid van materieel belang op grond waarvan gereede twijfel zou kunnen bestaan over de continuïteitsveronderstelling van de Vennootschap.

Uitkeringen

Gedurende de verslagperiode werden vier reguliere kwartaaluitkeringen aan de Vennoten gedaan, waarvan tweemaal € 165.250 en tweemaal € 180.250, met een totaalbedrag van € 691.000. Hiervan werd € 1.000 uitgekeerd aan de Beherend Vennoot.

Eigendomssituatie

In verband met de juridische structuur van de Vennootschap berust de juridische eigendom van de objecten in portefeuille bij Renpart Retail XIII Bewaar B.V. De economische eigendom van de objecten berust bij de Vennootschap.

Risico's

Aan beleggen zijn per definitie risico's verbonden. Bij beleggen in vastgoed kunnen specifieke risicofactoren een belangrijke rol spelen. Risico's kunnen van invloed zijn op de waarde van de participaties en op de hoogte van de uitkeringen 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 uitbraak van het coronavirus begin 2020 kwalificeerde in risicotermen als een "black swan": een risico met een hoge impact en een kleine kans, dat we niet zagen aankomen maar dat de wereld ingrijpend veranderde. Tijdens het opstellen van dit jaarverslag is de wereld in de ban van vervolguitbraken van (al dan niet gemuteerde vormen van) het virus. De komende jaren zullen de blijvende gevolgen hiervan duidelijk worden.

De Beherend Vennoot schat de kans het grootst dat de volgende risico's met veel impact zich zullen voordoen. Naast de beschreven risico's kunnen ook andere risico's van invloed zijn op de waarde van de participaties in het kapitaal van de Vennootschap.

Algemeen marktrisico

Sinds het uitbreken van de coronapandemie begin 2020 escaleren de algemene marktrisico's naar een ongekende omvang. Ten tijde van het schrijven van dit verslag zit de wereld nog midden in de crisis en is het moeilijk uitspraken te doen over de wereld na corona. De gezondheidscrisis heeft in ieder geval enorme invloed op de economische activiteit. De grootste onzekerheden die met de uitbraak samenhangen, zijn het verloop van de coronapandemie zelf, de doorwerking van de contactbeperkingen op de economie, de effectiviteit van het beleid in binnen- en buitenland en de samenwerking tussen landen.

Ernst en omvang van de coronacrisis stellen andere risicovolle ontwikkelingen in de schaduw. 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 handelspolitiek van de VS blijft onvoorspelbaar. Voorlopig is een onordelijke Brexit afgewend, maar bestaat er nog steeds onzekerheid over de handelsrelatie tussen de EU en het Verenigd Koninkrijk.

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 groot 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 groot 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 omzetzverlaging voor de Vennootschap.

De kans op huurprijsaanpassingen wordt door de Beherend Vennoot als aanzienlijk 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 eigen of vreemd vermogen kan worden aangetrokken wordt door de Beherend Vennoot als zeer groot ingeschat.

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 waardeverhoging 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 groot ingeschat op grond van de verhuursituatie en de (naderende) leegstand.

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 Venoot als klein 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, 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 Venoot als klein 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 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 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 vastgoedmarkt en van deze huurder. Het concentratierisico is daarom zeer groot.

Internetrisico

De beperkende overheidsmaatregelen die werden uitgevaardigd na de uitbraak van het coronavirus hebben een sterke impuls gegeven aan de groei van internetwinkels. Tegelijkertijd wordt duidelijk dat winkelen als social event en als uitje enorm wordt gemist en dat supermarkten en winkels die voedingsmiddelen verkopen door de overheid als essentieel worden bestempeld. De toekomst zal uitwijzen hoe groot het belang van fysieke winkels zal blijven, maar duidelijk is dat het winkellandschap ingrijpend zal veranderen.

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

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 57 Gedelegeerde Verordening 231/2013 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 57 GV 231/2013, die voldoet aan de eisen van de Gedelegeerde Verordening 231/2013.

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 € 493.844 ten gunste te brengen van de overige reserves;
- aan de Commanditaire Vennoten een totaalbedrag ter grootte van € 690.000 uit te keren onder verrekening met de al uitgekeerde voorlopige uitkeringen (€ 690.000), 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

Tijdens het opstellen van dit verslag is de wereld in de ban van verschillende vervoluitbraken van het coronavirus en varianten daarvan die besmettelijker zijn en dus mogelijk zelfs leiden tot meer ziekenhuisopnames en overlijdens. Om de uitbraak te beheersen zet de Nederlandse overheid steeds ingrijpender pakketten aan maatregelen in, waaronder enerzijds zelfs lockdowns en een avondklok maar anderzijds ook uitgebreide en voortdurende financiële ondersteuning. De beschikbaarheid van vaccins vormt het begin van een oplossing mits deze effectief en in voldoende hoeveelheden beschikbaar zijn en de toediening aan de bevolking in een voldoende vlot tempo kan plaatsvinden. Op de kortere termijn zal sprake blijven van wisselende omstandigheden en zeer grote onzekerheden waardoor consumenten de hand op de knip houden, wat de omzetten van winkeliers in de regel niet ten goede komt.

Onder deze omstandigheden zullen winkeliers niet snel genegen zijn grote investeringsbeslissingen te nemen en nieuwe winkels te openen. Dat bemoeilijkt de verhuurmogelijkheden aanzienlijk wanneer panden alsnog leegkomen en zal er ook toe leiden dat de financieringsstructuur van de Vennootschap wellicht in overleg met de bank moet worden geoptimaliseerd. De bank heeft voor die onderhandelingen een goede uitgangspositie gecreëerd door twee van de drie leningen te laten aflopen tegen 1 oktober 2021. Nu de allonges voor de huurverlengingen in Harderwijk, Vlaardingen en Vlissingen werden getekend, zal de Vennootschap de gesprekken met de bank voor het verlengen van de financieringen in de eerste jaarhelft opstarten. Daar tussendoor speelt het plan om appartementen te bouwen boven het pand te Vlaardingen.

Den Haag, 19 april 2021

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 2020

(opgesteld op fiscale grondslagen)

BALANS

vóór resultaatbestemming, bedragen in euro's

		<u>31 december 2020</u>	<u>31 december 2019</u>
Activa			
Beleggingen			
Onroerende zaken	1.	12.561.984	13.035.608
		<hr/>	<hr/>
Totaal beleggingen		12.561.984	13.035.608
Vorderingen			
Debiteuren	2.	851	2.914
Overige vorderingen en overlopende activa		148	4.654
		<hr/>	<hr/>
Totaal vorderingen		999	7.568
Overige activa			
Vlottende activa			
Liquide middelen	3.	1.236.308	577.763
		<hr/>	<hr/>
Totaal overige activa		1.236.308	577.763
		<hr/>	<hr/>
Totaal activa		13.799.291	13.620.939
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

BALANS

vóór resultaatbestemming, bedragen in euro's

		<u>31 december 2020</u>	<u>31 december 2019</u>
Passiva			
Eigen vermogen			
Commanditair kapitaal	4.	7.960.000	7.640.000
Overige reserves	5.	2.181.141	1.762.271
Cumulatieve uitkeringen	6.	—5.197.000	—4.506.000
Resultaat verslagperiode	7.	493.844	418.870
		<hr/>	<hr/>
Totaal eigen vermogen		5.437.985	5.315.141
Langlopende schulden			
Schulden aan bankiers	8.	1.192.125	7.879.910
		<hr/>	<hr/>
Totaal langlopende schulden		1.192.125	7.879.910
Kortlopende schulden			
Schulden aan bankiers	9.	6.687.785	254.000
Crediteuren		7.026	585
Belastingen	10.	66.726	65.545
Overige schulden en overlopende passiva	11.	407.644	105.758
		<hr/>	<hr/>
Totaal kortlopende schulden		7.169.181	425.888
		<hr/>	<hr/>
Totaal passiva		13.799.291	13.620.939
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

WINST-EN-VERLIESREKENING

bedragen in euro's

		<u>2020</u>	<u>2019</u>
Bedrijfsopbrengsten			
Opbrengsten uit beleggingen			
Huuropbrengsten	12.	1.346.754	1.317.353
		<hr/>	<hr/>
Totaal bedrijfsopbrengsten		1.346.754	1.317.353
Bedrijfslasten			
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	13.	—93.418	—70.170
Beheerkosten en rentelasten	14.	—285.868	—290.519
Afschrijvingen op beleggingen in onroerende zaken	15.	—473.624	—537.794
		<hr/>	<hr/>
Totaal bedrijfslasten		—852.910	—898.483
Resultaat		493.844	418.870
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

KASSTROOMOVERZICHT

opgesteld volgens de indirecte methode, bedragen in euro's

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten		
Resultaat	493.844	418.870
Afschrijving op beleggingen in onroerende zaken	473.624	537.794
Mutatie vorderingen	6.569	-7.404
Mutatie kortlopende schulden (exclusief hypothecaire schulden)	309.508	-312.080
	<u>1.283.545</u>	<u>637.180</u>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Stortingen commanditair kapitaal	320.000	0
Contante uitkeringen	-691.000	-616.000
Aflossing hypothecaire schulden	-254.000	-254.000
	<u>-625.000</u>	<u>-870.000</u>
Mutatie geldmiddelen	<u>658.545</u>	<u>-232.820</u>
Geldmiddelen begin verslagperiode	577.763	810.583
Mutatie geldmiddelen	658.545	-232.820
Geldmiddelen einde verslagperiode (banktegoeden)	<u>1.236.308</u>	<u>577.763</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.

Continuïteit

De beleggingen van Renpart Retail XIII C.V. waren op balansdatum voor een belangrijk deel gefinancierd met kortlopende hypothecaire schulden met een looptijd van negen maanden tot 1 oktober 2021. De relatief korte resterende looptijd van de hypothecaire schulden duidt op het bestaan van een onzekerheid van materieel belang op grond waarvan gereede twijfel zou kunnen bestaan over de continuïteitsveronderstelling van de Vennootschap.

De Beherend Vennoot heeft beoordeeld of toepassing van de continuïteitsveronderstelling gerechtvaardigd is bij het opstellen van de jaarrekening 2020 van de Vennootschap. Daarbij werd overwogen dat door de financier bewust werd gekozen voor een kortere verlengingsperiode van een lening met het oog op de onzekerheden omtrent huuropzeggingen, naderende leegstand, mogelijke herverhuur terwijl anderzijds ABN AMRO Bank N.V. niet heeft laten weten de looptijd van de hypothecaire schulden niet nog eens te willen verlengen. Gezien het voorafgaande hanteert de Vennootschap de continuïteitsveronderstelling bij het opstellen van de jaarrekening 2020. Desondanks bestaat er een onzekerheid van materieel belang op grond waarvan gereede twijfel zou kunnen bestaan over de continuïteitsveronderstelling van de Vennootschap.

Coronavirus

De uitbraak van het coronavirus begin 2020 kwalificeerde in risicotermen als een "black swan": een moeilijk in te schatten risico met een extreem kleine kans maar een catastrofale impact, dat de wereld ingrijpend verandert. Ten tijde van het opstellen van deze jaarrekening is de wereld in de ban van vervoluitbraken van het virus en van varianten daarop. De komende jaren zullen de blijvende gevolgen hiervan duidelijk worden.

Bij de schattingen, beoordelingen en veronderstellingen in de jaarrekening heeft de Beherend Vennoot naar vermogen zoveel mogelijk rekening gehouden met de gevolgen van de corona-uitbraak. Hierbij is de financiële impact beoordeeld zowel op de lange als op de korte termijn. De mogelijke gevolgen van de corona-uitbraak zijn voor de Vennootschap: blijvende leegstand, lage huuropbrengsten en in het verlengde daarvan lage waarderingen van de vastgoedobjecten. De Beherend Vennoot is van mening dat bij het opmaken van deze jaarrekening de continuïteit terecht werd verondersteld.

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

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Stand begin verslagperiode	13.035.608	13.573.402
Afschrijvingen verslagperiode	—473.624	—537.794
Stand einde verslagperiode	<u>12.561.984</u>	<u>13.035.608</u>

De post kan als volgt worden gespecificeerd:

	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
Kostprijs	15.691.556	15.691.556
Aankoopkosten	961.031	961.031
Historische kostprijs	16.652.587	16.652.587
Cumulatieve afschrijvingen	—4.090.603	—3.616.979
	<u>12.561.984</u>	<u>13.035.608</u>

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.

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

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 2020. De marktwaarde kosten koper werd berekend op € 11.020.000 (ultimo 2019: € 12.640.000) op basis van de BAR/NAR- en/of DCF-methoden. Bij de taxaties werd gebruikgemaakt van marktconforme nettoaanvangsrendementen (5,45% - 8,95%). 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>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
Rekening-courant	1.235.645	522.100
Zakelijke spaarrekening	663	55.663
	<u>1.236.308</u>	<u>577.763</u>

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de Vennootschap.

Op balansdatum waren huren vooruitontvangen terwijl renten en aflossingen op de geldleningen en omzetbelasting over de achterliggende periode kort na balansdatum moeten worden betaald. Gecorrigeerd voor kortlopende vorderingen en schulden, exclusief de schulden aan de financier, beliep de liquiditeitsruimte op balansdatum ongeveer € 39.000 (ultimo 2019: € 350.000). De aanzienlijke hoeveelheid liquide middelen werd op balansdatum aangehouden met het oog op de additionele aflossing aan de bank begin januari 2021.

Passiva

Eigen vermogen

4. Commanditair kapitaal

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Stand begin verslagperiode	7.640.000	7.640.000
Mutaties	320.000	0
Stand einde verslagperiode	<u>7.960.000</u>	<u>7.640.000</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. Op 30 december 2020 werd door de Commanditaire Vennoten € 320.000 additioneel commanditair kapitaal in de Vennootschap gestort; er werden geen nieuwe participaties uitgegeven.

Ultimo verslagperiode stonden 7.840 participaties uit.

5. Overige reserves

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Stand begin verslagperiode	1.762.271	1.377.831
Resultaatbestemming voorafgaande verslagperiode	418.870	384.440
Stand einde verslagperiode	<u>2.181.141</u>	<u>1.762.271</u>

6. Cumulatieve uitkeringen

Gedurende de verslagperiode zijn de volgende uitkeringen verricht:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Stand begin verslagperiode	-4.506.000	-3.890.000
Uitkeringen aan Commanditaire Vennoten	-690.000	-615.000
Uitkeringen aan Beherend Vennoot	-1.000	-1.000
Stand einde verslagperiode	<u>-5.197.000</u>	<u>-4.506.000</u>

De post cumulatieve uitkeringen is als volgt samengesteld:

	31-12-2020	31-12-2019
Cumulatieve uitkeringen aan Commanditaire Vennoten	—5.189.000	—4.499.000
Cumulatieve uitkeringen aan Beherend Vennoot	—8.000	—7.000
	<u>—5.197.000</u>	<u>—4.506.000</u>

7. Resultaat verslagperiode

Over de verslagperiode heeft de Vennootschap een resultaat van € 493.844 behaald.

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

- het resultaat over de verslagperiode ter grootte van € 493.844 ten gunste te brengen van de overige reserves;
- aan de Commanditaire Vennoten een totaalbedrag ter grootte van € 690.000 uit te keren onder verrekening met de al uitgekeerde voorlopige uitkeringen (€ 690.000), 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 3 maart 2020:

- het resultaat over de voorafgaande 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 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:

	Commanditair kapitaal	Overige reserves	Cumulatieve uitkeringen	Resultaat verslag- periode	Totaal
Stand begin verslagperiode	7.640.000	1.762.271	—4.506.000	418.870	5.315.141
Resultaatbestemming voorafgaande verslagperiode	0	418.870	0	—418.870	0
Kapitaalstortingen	320.000	0	0	0	320.000
Uitkeringen verslagperiode	0	0	—691.000	0	—691.000
Resultaat verslagperiode	0	0	0	493.844	493.844
Stand einde verslagperiode	<u>7.960.000</u>	<u>2.181.141</u>	<u>—5.197.000</u>	<u>493.844</u>	<u>5.437.985</u>

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, op balansdatum pro resto € 3.461.040, 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, op balansdatum pro resto € 3.201.245, 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. Met ingang van 1 januari 2021 werd de looptijd van deze geldlening door de bank verlengd onder de voorwaarde dat een tussentijdse aflossing plaatsvond van € 671.245. De looptijd van de lening werd verlengd tot 1 oktober 2021. De bank bedong voor verlenging van de lening een aflossing van 5% ofwel € 126.500 per jaar bij een rente van 2,0% per jaar.

Ten behoeve van de financiering van de Action-vestiging aan de Nieuwpoortstraat te Amsterdam werd door ABN AMRO Bank N.V. een hypothecaire geldlening verstrekt met een oorspronkelijke hoofdsom van € 1.275.000, op balansdatum pro resto € 1.217.625, 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:

	2020	2019
Stand hypothecaire geldleningen begin verslagperiode	8.133.910	8.387.910
Reguliere aflossing hypothecaire geldleningen	—254.000	—254.000
Stand hypothecaire geldleningen einde verslagperiode	7.879.910	8.133.910
Kortlopend deel van de hypothecaire geldleningen	—5.738.845	0
Tussentijdse aflossingsverplichting hypothecaire geldleningen	—671.245	0
Reguliere aflossingsverplichting hypothecaire geldleningen	—277.695	—254.000
Langlopend deel van de hypothecaire geldleningen	1.192.125	7.879.910

Kortlopende schulden

9. Schulden aan bankiers

Deze post kan als volgt worden onderverdeeld:

	31-12-2020	31-12-2019
Kortlopend deel van de hypothecaire geldleningen	5.738.845	0
Tussentijdse aflossingsverplichting hypothecaire geldleningen	671.245	0
Aflossingsverplichting hypothecaire geldleningen	277.697	254.000
	6.687.785	254.000

10. Belastingen

Deze post bestaat geheel uit nog af te dragen omzetbelasting.

11. Overige schulden en overlopende passiva

De post kan als volgt worden gespecificeerd:

	31-12-2020	31-12-2019
Vooruitontvangen huren	344.882	31.722
Nog te betalen rentekosten	52.487	54.158
Nog te ontvangen facturen	7.200	14.850
Servicekosten	3.075	4.729
Overige	0	299
	407.644	105.758

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 en wordt de komende jaren in stappen verder verlaagd: in 2022 niet meer dan 63%, in 2023 niet meer dan 61% en vanaf 1 januari 2024 niet meer dan 60%.
- 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 1,2 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.

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 werd ultimo verslagperiode berekend op € 50.465 (ultimo 2019: € 68.931).

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>2020</u>		<u>2019</u>	
Theoretische brutohuuropbrengst	1.346.754	100,0%	1.317.353	100,0%
Af: financiële leegstand	0	0,0%	0	0,0%
Totaal huuropbrengsten	1.346.754	100,0%	1.317.353	100,0%

De financiële bezettingsgraad over 2020 beliep 100% (2019: 100%).

De minimale contractuele, niet-opzegbare huuropbrengsten exclusief de aan huurders door te berekenen servicekosten voor de komende vier jaar en daarna bedroegen per 31 december 2020:

2021	1.259.000
2022	537.000
2023	330.000
2024	249.000
2025 e.v.	<u>291.000</u>
Totaal	<u>2.666.000</u>

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>2020</u>	<u>2019</u>
Onroerendezaakbelastingen	−29.775	−31.207
Incidenteel en planmatig onderhoud	−16.723	−16.094
Incassokosten	−14.648	0
Verzekeringen (opstal en aansprakelijkheid)	−10.165	−9.914
Taxatiekosten	−9.042	−3.750
VvE-bijdragen	−4.322	−5.822
Overige	<u>−8.743</u>	<u>−3.383</u>
	<u>−93.418</u>	<u>−70.170</u>

14. Beheerkosten en rentelasten

De beheerkosten en rentelasten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Saldo rentelasten	−211.441	−217.481
Vergoeding Beheerder	−59.712	−58.172
Vergoedingen Bewaarders	−2.000	−2.000
Overige bedrijfskosten	<u>−12.715</u>	<u>−12.866</u>
	<u>−285.868</u>	<u>−290.519</u>

Saldo rentelasten

Het saldo rentelasten kan als volgt worden gespecificeerd:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Rente hypothecaire geldleningen	-211.291	-217.335
Saldo overige financiële baten en lasten	-150	-146
	<u>-211.441</u>	<u>-217.481</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, 2019: € 6.000) werden geabsorbeerd door de Beheerder.

Overige bedrijfskosten

De overige bedrijfskosten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Kosten accountantscontrole	-6.800	-6.700
Kosten toezicht	-3.734	-3.955
Bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering	-1.781	-1.811
Belastingadvieskosten	-400	-400
	<u>-12.715</u>	<u>-12.866</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 € 473.624 (2019: € 537.794). De cumulatieve afschrijving bedroeg ultimo verslagperiode € 4.090.603 (ultimo 2019: € 3.616.979).

Lopende kosten factor

Het niveau van de totale kosten van de Vennootschap, gerelateerd aan haar gemiddelde intrinsieke waarde, beliep 3,20%. Onder totale kosten worden begrepen alle kosten die ten laste van het resultaat en/of het eigen vermogen worden gebracht. De kosten van transacties in financiële instrumenten en de rentekosten worden buiten beschouwing gelaten. Om tot een gemiddelde intrinsieke waarde te komen, worden de intrinsieke waarden per kwartaal berekend en wordt ten behoeve van het gemiddelde de begin- en de eindwaarde voor de helft meegewogen.

Overige informatie

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

Renpart Vastgoed heeft over de verslagperiode een totale vergoeding van € 671.867 (2019: € 839.431) betaald aan zijn personeelsleden, bestaande uit salarissen en managementvergoedingen. Dit bedrag bestond uit een vaste vergoeding van € 671.867 (2019: € 796.825) en een variabele vergoeding van € nihil (2019: € 42.606). 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 zeven personeelsleden (6,6 fte) (2019: twaalf personeelsleden (8,7 fte)), waaronder drie directieleden. Van de totale beloning was € 468.471 (2019: € 472.526) bestemd voor de directie. Dit bedrag bestond uit een vaste vergoeding van € 468.471 (2019: € 454.526) en een variabele vergoeding van € nihil (2019: € 18.000). 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.

Gebeurtenissen na balansdatum

Financiering

Met ingang van 1 januari 2021 werd de looptijd van de geldlening voor de objecten te Lisse en Harderwijk door ABN AMRO Bank N.V. met een beperkte periode verlengd onder de voorwaarde dat een tussentijdse aflossing plaatsvond.

Den Haag, 19 april 2021

De Beherend Venoot:
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 € 493.844 ten gunste te brengen van de overige reserves;
- aan de Commanditaire Vennoten een totaalbedrag ter grootte van € 690.000 uit te keren onder verrekening met de al uitgekeerde voorlopige uitkeringen (€ 690.000), 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 3 maart 2020:

- het resultaat over de voorafgaande 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 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 Depository 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 2020

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2020 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 2020 en van het resultaat over 2020 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 vennootschapsbelasting 1969.

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2020;
2. de winst-en-verliesrekening over 2020;
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.

Impact Coronavirus

Wij vestigen de aandacht op het onderdeel "Coronavirus" in de toelichting op paginanummer 19 van de jaarrekening, waarin de impact van het Coronavirus op de vennootschap uiteengezet is. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

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 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 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 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 toelichting 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 Vennoot 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, 19 april 2021

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