

Renpart Retail XIII C.V.

Jaarverslag 2021



Renpart Retail XIII C.V.

Het vermogen om te renderen

Renpart Retail XIII C.V.

Jaarverslag 2021

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

Handelsregisternummer 56131259

renpart.nl/rxiii
@RenpartVastgoed

PROFIEL

Renpart Group of Companies is een vermogensbeheerorganisatie die belegt in vastgoed. De groep beheerde eind 2021 negen vastgoedfondsen met gezamenlijk 26 panden in eigendom met een totale marktwaarde van ongeveer € 276 miljoen. De panden omvatten in totaal 96.095 m² winkelruimte en 6.915 m² kantoorruimte; er waren 223 huurders. De vastgoedfondsen hadden eind 2021 een totaal aan activa van ongeveer € 285 miljoen. Het totaal eigen vermogen van de fondsen beliep ongeveer € 168 miljoen en werd verstrekt door 75 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 2021 vier C&A-vestigingen en één Action-vestiging in eigendom. De totale marktwaarde van de portefeuille bedroeg per 31 december 2021 € 11,0 miljoen. Het fonds had eind 2021 een totaal aan activa van € 11,5 miljoen. Het eigen vermogen van de Commanditaire Vennootschap beliep toen € 4,2 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
Jaarrekening 2021	
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

	2021	2020	2019	2018	2017
Balans					
Beleggingen	12.088	12.562	13.035	13.573	14.111
Vorderingen	4	1	8	0	0
Overige activa	482	1.236	578	811	580
Totaal activa	12.574	13.799	13.621	14.384	14.692
Eigen vermogen	5.366	5.438	5.315	5.512	5.729
Langlopende schulden	6.686	1.192	7.880	8.134	8.217
Kortlopende schulden	522	7.169	426	738	746
Totaal passiva	12.574	13.799	13.621	14.384	14.692
Winst-en-verliesrekening					
Opbrengsten uit beleggingen	1.184	1.347	1.317	1.291	1.278
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	-69	-93	-70	-56	-49
Beheerkosten en rentelasten	-223	-286	-290	-312	-369
Afschrijving op beleggingen in onroerende zaken	-474	-474	-538	-538	-489
Resultaat	419	494	419	384	371
Uitgekeerd	490	690	615	600	628
Kapitaalstorting door Commanditaire Vennoten	0	320	0	0	0
Afgelost op hypothecaire schulden	-878	-254	-254	-1.364	-144
Opname hypothecaire schulden	0	0	0	1.275	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	684	694	678	703	731
Resultaat per participatie (in euro's)	53	63	53	49	47
Operationeel resultaat per participatie (in euro's)	114	123	122	118	110
Uitkering per participatie (in euro's) gemiddeld	63	88	79	77	80
Aflossing per participatie (in euro's)	112	32	32	35	18

VERSLAG VAN DE BEHEREND VENNOOT

Geachte Vennoot,

Hierbij bieden wij u het verslag aan over 2021.

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

In het jaar 2021 kwamen wereldwijd vaccins beschikbaar die de belofte in zich droegen dat de in 2020 uitgebroken coronapandemie tot staan kon worden gebracht. De regering stond voor de opgave de bevolking te bewegen zich te laten vaccineren. Helaas ontstond een tegenstroming in de maatschappij en stakte het percentage gevaccineerden rond 86%. Tijdens de zomermaanden werden de beperkende maatregelen grotendeels opgeheven maar in het najaar laaide de pandemie weer op met nieuwe lockdowns tot gevolg. Ondernemers die niet of nauwelijks waren bijgekomen van de maatregelen uit 2020, werden opnieuw midscheeps geraakt. Ook nu gold dat uitgebreide pakketten steunmaatregelen soelaas moesten bieden en werd op de korte termijn 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 € 418.626. Uitgaande van commerciële grondslagen bedroeg het resultaat € 858.607 wat na correcties voor herwaarderings- en een onttrekking aan de voorziening voor de prestatievergoeding leidde tot een operationeel resultaat van € 892.251.

Marktontwikkelingen

(Bronnen: websites en publicaties van CBS, CPB, DNB, Rabobank, WHO)

Corona

Eind 2020 werd in de Verenigde Staten het eerste coronavaccin goedgekeurd maar de uitrol van dat en andere vaccins begon in Nederland pas in de loop van januari 2021. Daarmee was Nederland het laatste land van de EU. Het verslagjaar begon dus in een harde lockdown, in januari zelfs gevolgd door een avondklok toen de zorgen over de Britse variant en een derde golf toenamen. In april was die golf op zijn hoogtepunt maar het duurde nog tot juni voordat er een einde kwam aan de lockdown. De laatste maanden van het jaar werd duidelijk dat alweer een golf onontkoombaar was want de besmettelijker omikron-variant meldde zich in Nederland en "code zwart" leek een reële optie. Er werden een boostercampagne gestart en een avondlockdown ingevoerd. Daarmee zat Nederland als enige land in Europa in een lockdown. In januari 2022 was het aantal besmettingen zo hoog, dat de systemen van de GGD en het RIVM het niet trokken. Er ontstonden datafiles in de verwerking van het aantal dagelijkse besmettingen. Tegelijkertijd was de druk om de maatregelen te versoepelen hoog. Aan het eind van de maand gebeurde dit ook en werd de lockdown opgeheven. De WHO sprak over een "pandemisch eindspel": door de relatief milde aard van de omikron-variant ten opzichte van eerdere varianten (veel besmettelijker, veel minder ziekmakend) is het de hoop dat Covid-19 geleidelijk verandert van een pandemie in een beter beheersbare endemische ziekte zoals seizoensgriep.

Omzet detailhandel in 2021

In 2021 heeft de detailhandel 4,4 procent meer omgezet dan in 2020. Het verkoopvolume (de voor prijsveranderingen gecorrigeerde omzet) was 2,9 procent hoger.

De winkels in voedings- en genotmiddelen hebben in 2021 0,6 procent meer omgezet dan in 2020. Het volume lag 0,3 procent hoger. Supermarkten zetten 0,5 procent meer om, de omzet van de speciaalzaken groeide met 1,4 procent. In vergelijking met 2019 was de groei 7,6 procent.

De omzet van de winkels in non-food groeide met 2,5 procent, de non-

foodwinkels realiseerden een volumegroei van 0,6 procent. Online is 23,6 procent meer omgezet dan in 2020. In december lag de omzet van de detailhandel 6,2 procent hoger.

Inflatie

De consumentenprijzen waren over heel 2021 gemiddeld 2,7 procent hoger dan in 2020. Over dat jaar was de prijsstijging 1,3 procent. De stijging van de consumentenprijzen kwam voor een groot deel door de prijsontwikkeling van elektriciteit en gas. Elektriciteit was in 2021 gemiddeld 22,2 procent duurder dan een jaar eerder. Ook op andere markten was sprake van prijsopdrijvende aanbodverstoringen, bijvoorbeeld bij zeecontainers en halfgeleiders (chips). Bovendien zal extra inflatie ontstaan door het verder opengaan van de economieën. Vooral de dienstensector zal sterk opveren nu de lockdown-maatregelen zijn beëindigd. De horeca en andere vrijetijdssectoren berekenen mogelijk een coronapremie op hun prijzen.

De huidige hoge inflatie van gemiddeld 5,1% in de eurozone en zelfs 6,4% in Nederland wordt dus vooral geïmporteerd uit de rest van de wereld en de Nederlandse autoriteiten hebben geen middelen om deze inflatie te beteugelen. De Europese Centrale Bank (ECB) heeft aangegeven het beleid van kwantitatieve verruiming in 2022 te beëindigen en openlijk wordt gesproken over verhoging van de beleidsrente vanaf het najaar van 2022. Daarmee eindigt een periode van goedkoop geld en zal sparen weer beloond gaan worden. Het is onvermijdelijk dat de aangekondigde renteverhogingen hun weerslag zullen vinden op de aandelen- en obligatiemarkten. Bovendien wordt voorzien dat deze periode van hoge inflatie zal aanhouden tot ten minste medio 2023.

Toch wordt niet altijd negatief over inflatie gesproken. Een beetje inflatie is goed voor de economie. Inflatie is bovendien een deel van de oplossing voor schulden van overheden, bedrijven en huishoudens. Het vermindert namelijk niet alleen de reële waarde van tegoeden, maar ook die van schulden. Daarom stuurt de ECB op een inflatie van twee procent.

Beleggen in vastgoed heeft in het verleden bewezen een goede bescherming te bieden tegen inflatie. Dit komt doordat in veel gevallen de prijzen van vastgoed stijgen als er sprake is van inflatie, omdat huurcontracten via indexering aan de officiële prijsinflatie gekoppeld zijn.

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 2,8 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

Tot de Vennootschap zijn twee Commanditaire Vennoten toegetreden. Door de Commanditaire Vennoten is per saldo € 7.960.000 commanditair kapitaal in de Vennootschap ingebracht, verdeeld over 7.840 participaties. Hierop werd tot balansdatum € 5.679.000 aan de Commanditaire Vennoten uitgekeerd.

De hypothecaire financiering van de portefeuille heeft ultimo verslagperiode de vorm van twee leningen en wordt verstrekt door ABN AMRO Bank N.V. Alle

onroerende zaken en de huurinkomsten daaruit gelden als onderpand voor alle leningen.

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 afliep. De bank bedong een aflossing van 5% ofwel € 31.625 per kwartaal bij een rente van 2,0% per jaar.

Met ABN AMRO Bank N.V. werd in augustus 2021 een verlenging van de financiering overeengekomen waarbij de twee geldleningen voor de objecten te Lisse, Harderwijk, Vlaardingen en Vlissingen per 1 oktober 2021 werden samengevoegd tot een enkele lening met een omvang van € 5.809.800 en een looptijd tot 1 juli 2023 (dus gelijktijdig eindigend met de geldlening voor het object te Amsterdam). De aflossing bedraagt 5% per jaar ofwel € 72.623 per kwartaal.

De totale aflossingsverplichting van de door ABN AMRO Bank verstrekte financieringen bedraagt € 78.998 per kwartaal.

De renteaftspraken voor de leningen zijn vast. De lening met nummer 82.37.75.097 draagt een rente van 2,40% per jaar. De nieuwe lening met nummer 10.04.63.142 kent een vaste rente van 2,20% per jaar, maar zolang de bank het financieringsvoordeel geheel doorgeeft dat zij geniet van de ECB (bij afsluiten: 0,70%), betekent dit voor de Vennootschap een korting op de rente van gelijke omvang. Het gewogen gemiddelde rentepercentage bedraagt 1,65% rekening houdende met de korting.

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 diende tot 1 januari 2022 doorlopend niet meer dan 65% te bedragen en wordt in stappen verlaagd: vanaf 1 januari 2022 niet meer dan 63%, vanaf 1 januari 2023 niet meer dan 61% en vanaf 1 januari 2024 niet meer dan 60%. Ultimo verslagperiode bedroeg de loan-to-value ratio op portefeuilleniveau 63,8%, waarmee aan de gestelde voorwaarde werd voldaan. Door de verlaging van de maximale ratio begin 2022 werd de loan-to-value afspraak met de financier doorbroken. Vervolgens heeft de Vennootschap voorgesteld afspraken te maken over een additionele aflossing van € 6.000 maar op dit voorstel werd nog niet van de bank vernomen.
- 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 bedroeg de debt service coverage ratio 2,2 (2020: 2,5) waarmee ruimschoots aan de gestelde voorwaarde werd voldaan.

De rentelasten over de verslagperiode bedroegen € 154.364 ten opzichte van € 211.441 over de voorafgaande verslagperiode. Deze aanmerkelijke daling wordt verklaard door de tussentijdse aflossing en door verlenging tegen gunstige rentecondities. Door reguliere aflossingen en de lagere rentetarieven zullen de rentelasten over 2022 verder dalen.

Hierna is een overzicht van de lopende financieringen opgenomen:

Leningnummer	Hoofdsom 31-12-2021	Jaarlijkse aflossing	Expiratie- datum lening	Expiratie- datum rente	Rente- basis	Rente
82.37.75.097	1.192.125	25.500	01-07-2023	01-07-2023	vast	2,40%
10.04.63.142	5.809.800	290.490	01-07-2023	01-07-2023	vast	1,50%
Totaal	7.001.925	315.990				1,65%

Uitkeringen

Gedurende de verslagperiode werden drie reguliere kwartaaluitkeringen aan de Commanditaire Vennoten gedaan van respectievelijk € 155.000, € 185.000 en € 150.000, met een totaalbedrag van € 490.000. Aan de Beherend Vennoot werd € 1.000 uitgekeerd.

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 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 escaleerden de algemene marktrisico's naar een ongekende omvang. Ten tijde van het schrijven van dit verslag zijn in de Westerse wereld verbeteringen zichtbaar: de bevolking wordt op grote schaal gevaccineerd en de minder ziekmakende omikronvariant van het virus is dominant geworden. Dit kan ertoe leiden dat de pandemie langzaam uitdooft en verwordt tot een seizoensziekte zoals griep. De gezondheids crisis heeft in ieder geval enorme invloed gehad op het maatschappelijk welbevinden en 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 maatschappij en 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 vooral ernstige bedreigingen voor het klimaat maar de negatieve gevolgen van de coronacrisis op sociale cohesie, leefbaarheid en geestelijk welbevinden mogen niet worden onderschat. Economische confrontaties en politieke polarisatie worden gezien als aanzienlijke risico's op de korte termijn. Geopolitieke onrust (denk aan de actuele oorlogsdreiging tussen Rusland en Oekraïne) 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. Door de vele jaren van extreme geldschepping door centrale banken, duikt aan de horizon weer het beeld van een mogelijke schuldencrisis op.

De inflatie is in veel landen versneld als gevolg van pandemie gerelateerde verstoringen van toeleveringsketens in combinatie met een oplevende vraag van de consument en hogere grondstofprijzen. Dit zal het consumentenvertrouwen, dat van fundamenteel belang is geweest voor het herstel, temperen en zal de risico's van renteverhogingen van de centrale banken vergroten. Zowel in geavanceerde als in opkomende economieën zullen hogere prijzen en duurdere schulden vooral een harde impact hebben op huishoudens met een lager inkomen, terwijl kleine en middelgrote ondernemingen (MKB) die nog steeds proberen een faillissement te voorkomen, te lijden zullen hebben van een afnemende consumptie.

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 zeer 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 markthuursprijs vaststelt en de rechter uiteindelijk de huurprijs bepaalt. Dit kan dus leiden tot omzetverlaging voor de Vennootschap.

De kans op huurprijsaanpassingen wordt door de Beherend Vennoot als 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.

Dit risico zal in 2022 niet aan de orde zijn. De kans dat in 2023 geen verlengingsvoorstel wordt ontvangen en/of geen vervangend eigen of vreemd vermogen kan worden aangetrokken wordt door de Beherend Vennoot als aanzienlijk 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 waardeinstijging het omgekeerde effect.

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

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

Dit risico zal in 2022 niet aan de orde zijn. De kans op een verdere stijging van de rentelasten voor de Vennootschap wordt door de Beherend Vennoot als klein ingeschat.

Calamiteiten (schade en gebreken)

Er zijn calamiteiten denkbaar zoals bijvoorbeeld 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 klein ingeschat. De kans dat de schade voortvloeiende uit een dergelijke calamiteit niet gedekt wordt door de verzekeraar, wordt als klein ingeschat.

Beheerisico

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 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 vastgoeddeelmarkt, bij een enkele huurder, op een enkele locatie. Bij een concentratie van de beleggingen is zowel de waardeontwikkeling van de beleggingsportefeuille als het totaalrendement afhankelijk van een 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 vastgoeddeelmarkt 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 € 418.626 ten gunste te brengen van de overige reserves;
- aan de Commanditaire Vennoten een totaalbedrag ter grootte van € 490.000 uit te keren onder verrekening met de al uitgekeerde voorlopige uitkeringen (€ 490.000), 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 van de Vennootschap op de kortere termijn zijn niet zonder zorgen. De bezettingsgraad op portefeuilleniveau was op balansdatum weliswaar goed maar zal verslechteren na het vertrek van C&A uit Vlaardingen in 2022. Hoewel de financiering in 2022 niet in het geding zal komen, blijft het de vraag of de financier van de Vennootschap op de lange termijn deze soort winkelvastgoed zal blijven financieren. Als gevolg van de corona-uitbraak blijven veel landelijke retailers voorzichtig in het openen van nieuwe vestigen of het verplaatsen van bestaande winkels. Desalniettemin blijft de Beherend Vennoot gematigd positief over de mogelijkheid de belegging te stabiliseren door het werven van nieuwe huurders.

Naast de verhuurspanningen voor de aankomende leegstand in Vlaardingen zullen de werkzaamheden zich in 2022 met name richten op huurderstevredenheid. Dit houdt in dat intensief contact wordt onderhouden met de huurders zodat kan worden ingespeeld op behoeften en ontwikkelingen.

Op het vlak van technisch beheer wordt door de Beherend Venoot gewerkt aan een plan voor de revitalisatie van het object te Vlaardingen. De Beherend Venoot is met de gemeente in gesprek om het maximaal aantal appartementen te bepalen waarmee de locatie kan worden opgetopt. Medio 2023 lopen de bankleningen van de Vennootschap af. De Beherend Venoot zal er op inzetten de dan aflopende financiering tegen marktconforme uitgangspunten te verlengen maar houdt er ook rekening mee dat de huidige financier de financiering niet wil continueren. In dat geval moet tijdig worden onderzocht of alternatieve financiering kan worden aangetrokken.

Den Haag, 14 februari 2022

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

Jaarrekening 2021

(opgesteld op fiscale grondslagen)

BALANS

vóór resultaatbestemming, bedragen in euro's

		<u>31 december 2021</u>	<u>31 december 2020</u>
Activa			
Beleggingen			
Onroerende zaken	1.	12.088.359	12.561.984
		<hr/>	<hr/>
Totaal beleggingen		12.088.359	12.561.984
Vorderingen			
Debiteuren	2.	0	851
Overige vorderingen en overlopende activa		3.393	148
		<hr/>	<hr/>
Totaal vorderingen		3.393	999
Overige activa			
Vlottende activa			
Liquide middelen	3.	482.199	1.236.308
		<hr/>	<hr/>
Totaal overige activa		482.199	1.236.308
		<hr/>	<hr/>
Totaal activa		12.573.951	13.799.291
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

BALANS

vóór resultaatbestemming, bedragen in euro's

		<u>31 december 2021</u>	<u>31 december 2020</u>
Passiva			
Eigen vermogen			
Commanditair kapitaal	4.	7.960.000	7.960.000
Overige reserves	5.	2.674.986	2.181.141
Cumulatieve uitkeringen	6.	—5.688.000	—5.197.000
Resultaat verslagperiode	7.	418.626	493.844
		<hr/>	<hr/>
Totaal eigen vermogen		5.365.612	5.437.985
Langlopende schulden			
Schulden aan bankiers	8.	6.685.935	1.192.125
		<hr/>	<hr/>
Totaal langlopende schulden		6.685.935	1.192.125
Kortlopende schulden			
Schulden aan bankiers	9.	315.990	6.687.785
Crediteuren		15.206	7.026
Belastingen	10.	47.921	66.726
Overige schulden en overlopende passiva	11.	143.287	407.644
		<hr/>	<hr/>
Totaal kortlopende schulden		522.404	7.169.181
		<hr/>	<hr/>
Totaal passiva		12.573.951	13.799.291
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

WINST-EN-VERLIESREKENING

bedragen in euro's

		<u>2021</u>	<u>2020</u>
Bedrijfsopbrengsten			
Opbrengsten uit beleggingen			
Huuropbrengsten	12.	1.184.238	1.346.754
		<hr/>	<hr/>
Totaal bedrijfsopbrengsten		1.184.238	1.346.754
 Bedrijfslasten			
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	13.	—68.896	—93.418
Beheerkosten en rentelasten	14.	—223.091	—285.868
Afschrijving op beleggingen in onroerende zaken	15.	—473.625	—473.624
		<hr/>	<hr/>
Totaal bedrijfslasten		—765.612	—852.910
 Resultaat		 418.626	 493.844
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

KASSTROOMOVERZICHT

opgesteld volgens de indirecte methode, bedragen in euro's

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten		
Resultaat	418.626	493.844
Afschrijving op beleggingen in onroerende zaken	473.625	473.624
Mutatie vorderingen	-2.394	6.569
Mutatie kortlopende schulden (exclusief hypothecaire schulden)	-274.982	309.508
	<u>614.875</u>	<u>1.283.545</u>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Stortingen commanditair kapitaal	0	320.000
Contante uitkeringen	-491.000	-691.000
Aflossing hypothecaire schulden	-877.985	-254.000
	<u>-1.368.985</u>	<u>-625.000</u>
Mutatie geldmiddelen	<u>-754.110</u>	<u>658.545</u>
Geldmiddelen begin verslagperiode	1.236.308	577.763
Mutatie geldmiddelen	-754.110	658.545
Geldmiddelen einde verslagperiode (banktegoeden)	<u>482.199</u>	<u>1.236.308</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

	2021	2020
Stand begin verslagperiode	12.561.984	13.035.608
Afschrijvingen	—473.625	—473.624
Stand einde verslagperiode	<u>12.088.359</u>	<u>12.561.984</u>

De post kan als volgt worden gespecificeerd:

	31-12-2021	31-12-2020
Kostprijs	15.691.556	15.691.556
Aankoopkosten	961.031	961.031
Historische kostprijs	16.652.587	16.652.587
Cumulatieve afschrijvingen	—4.564.228	—4.090.603
	<u>12.088.359</u>	<u>12.561.984</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 2021. De marktwaarde kosten koper werd berekend op € 10.980.000 (ultimo 2020: € 11.020.000) 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>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
Rekening-courant	481.536	1.235.645
Zakelijke spaarrekening	663	663
	<u>482.199</u>	<u>1.236.308</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 € 200.000 (ultimo 2020: € 39.000).

Passiva

Eigen vermogen

4. Commanditair kapitaal

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Stand begin verslagperiode	7.960.000	7.640.000
Mutaties	0	320.000
Stand einde verslagperiode	<u>7.960.000</u>	<u>7.960.000</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 commanditair 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>2021</u>	<u>2020</u>
Stand begin verslagperiode	2.181.141	1.762.271
Resultaatbestemming voorafgaande verslagperiode	493.844	418.870
Stand einde verslagperiode	<u>2.674.985</u>	<u>2.181.141</u>

6. Cumulatieve uitkeringen

Gedurende de verslagperiode zijn de volgende uitkeringen verricht:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Stand begin verslagperiode	—5.197.000	—4.506.000
Uitkeringen aan Commanditaire Vennoten	—490.000	—690.000
Uitkeringen aan Beherend Vennoot	—1.000	—1.000
Stand einde verslagperiode	<u>—5.688.000</u>	<u>—5.197.000</u>

De post cumulatieve uitkeringen is als volgt samengesteld:

	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
Cumulatieve uitkeringen aan Commanditaire Vennoten	—5.679.000	—5.189.000
Cumulatieve uitkeringen aan Beherend Vennoot	—9.000	—8.000
	<u>—5.688.000</u>	<u>—5.197.000</u>

7. Resultaat verslagperiode

Over de verslagperiode heeft de Vennootschap een resultaat van € 418.626 behaald.

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

- het resultaat over de verslagperiode ter grootte van € 418.626 ten gunste te brengen van de overige reserves;
- aan de Commanditaire Vennoten een totaalbedrag ter grootte van € 490.000 uit te keren onder verrekening met de al uitgekeerde voorlopige uitkeringen (€ 490.000), 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 2 maart 2021:

- het resultaat over de voorafgaande 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 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	7.960.000	2.181.141	—5.197.000	493.844	5.437.985
Resultaatbestemming voorafgaande verslagperiode	0	493.844	0	—493.844	0
Uitkeringen verslagperiode	0	0	—491.000	0	—491.000
Resultaat verslagperiode	0	0	0	418.626	418.626
Stand einde verslagperiode	<u>7.960.000</u>	<u>2.674.986</u>	<u>—5.688.000</u>	<u>418.626</u>	<u>5.365.612</u>

Langlopende schulden

8. Schulden aan bankiers

Door ABN AMRO Bank N.V. werden twee hypothecaire geldleningen verstrekt. Alle onroerende zaken en de huurinkomsten daaruit gelden als onderpand voor alle leningen.

1. Een geldlening met nummer 82.37.75.097 (oorspronkelijk doel: aankoop Action-vestiging te Amsterdam), op balansdatum pro resto € 1.192.125, 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.
2. Een geldlening met nummer 10.04.63.142 (oorspronkelijk doel: aankoop C&A-vestigingen te Lisse, Harderwijk, Vlaardingen en Vlissingen), op balansdatum pro resto € 5.809.800, een looptijd van de lening tot 1 juli 2023 en een vaste renteafspraak met eveneens een looptijd tot 1 juli 2023 ter hoogte van 1,5%. Op deze lening wordt € 72.623 per kwartaal afgelost.

Aan ABN AMRO Bank N.V. werden als zekerheid verstrekt een eerste recht van hypotheek op de onroerende zaken en een eerste recht van pand op de vorderingen en rechten uit de huurovereenkomsten.

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:

	2021	2020
Stand hypothecaire geldleningen begin verslagperiode	7.879.910	8.133.910
Tussentijdse aflossingsverplichting hypothecaire geldleningen	—671.245	0
Reguliere aflossing hypothecaire geldleningen	<u>—206.740</u>	<u>—254.000</u>
Stand hypothecaire geldleningen einde verslagperiode	7.001.925	7.879.910
Kortlopend deel van de hypothecaire geldleningen	0	—5.738.845
Tussentijdse aflossingsverplichting hypothecaire geldleningen	0	—671.245
Reguliere aflossingsverplichting hypothecaire geldleningen	<u>—315.990</u>	<u>—277.695</u>
Langlopend deel van de hypothecaire geldleningen	<u>6.685.935</u>	<u>1.192.125</u>

Kortlopende schulden

9. Schulden aan bankiers

Deze post kan als volgt worden onderverdeeld:

	31-12-2021	31-12-2020
Kortlopend deel van de hypothecaire geldleningen	0	5.738.845
Tussentijdse aflossingsverplichting hypothecaire geldleningen	0	671.245
Aflossingsverplichting hypothecaire geldleningen	<u>315.990</u>	<u>277.695</u>
	<u>315.990</u>	<u>6.687.785</u>

Er zijn geen hypothecaire schulden aan bankiers 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:

	31-12-2021	31-12-2020
Vooruitontvangen huren	81.943	344.882
Nog te betalen rentekosten	29.933	52.487
Nog te betalen bedragen	14.300	0
Servicekosten	9.311	3.075
Nog te ontvangen facturen	<u>7.800</u>	<u>7.200</u>
	<u>143.287</u>	<u>407.644</u>

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 vanaf 1 januari 2022 doorlopend niet meer dan 63% te bedragen en wordt de komende jaren in stappen verder verlaagd: vanaf 1 januari 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 € 44.109 (ultimo 2020: € 50.465).

TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING

Bedrijfsopbrengsten

Opbrengsten uit beleggingen

12. Huuropbrengsten

Als huuropbrengsten worden aangemerkt de aan de verslagperiode toe te rekenen huren, eventueel verminderd met huurkortingen, huurvrije perioden, niet-aftrekbare omzetbelasting, (financiële) leegstand, een voorziening oninbare huren of debiteuren en eventueel vermeerderd met afkoopsommen en breakpenalty's.

De huuropbrengsten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	<u>2021</u>		<u>2020</u>	
Theoretische huurwaarde	1.263.226		1.346.754	
Af: Huurvrije perioden	—64.688		0	
Af: Huurkortingen	—14.300		0	
Theoretische brutohuuropbrengst	1.184.238	100,0%	1.346.754	100,0%
Af: financiële leegstand	0	0,0%	0	0,0%
Totaal huuropbrengsten	<u>1.184.238</u>	<u>100,0%</u>	<u>1.346.754</u>	<u>100,0%</u>

De financiële bezettingsgraad over de verslagperiode beliep 100% (2020: 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 2021:

2022	990.000
2023	639.000
2024	461.000
2025	461.000
2026 e.v.	<u>287.000</u>
Totaal	<u>2.838.000</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>2021</u>	<u>2020</u>
Onroerendezaakbelastingen	—34.958	—29.775
Incidenteel en planmatig onderhoud	—13.810	—16.723
Verzekeringen (opstal en aansprakelijkheid)	—6.636	—10.165
Taxatiekosten	—6.250	—9.042
VvE-bijdragen	—4.590	—4.322
Incassokosten	0	—14.648
Overige	<u>—2.652</u>	<u>—8.743</u>
	<u>—68.896</u>	<u>—93.418</u>

14. Beheerkosten en rentelasten

De beheerkosten en rentelasten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Saldo rentelasten	—154.364	—211.441
Vergoeding Beheerder	—52.934	—59.712
Vergoedingen Bewaarders	—2.000	—2.000
Overige bedrijfskosten	<u>—13.793</u>	<u>—12.715</u>
	<u>—223.091</u>	<u>—285.868</u>

Saldo rentelasten

Het saldo rentelasten kan als volgt worden gespecificeerd:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Rente hypothecaire geldleningen	-153.518	-211.291
Negatieve rente creditgelden	-706	0
Saldo overige financiële baten en lasten	-140	-150
	<u>-154.364</u>	<u>-211.441</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, 2020: € 6.000) werden geabsorbeerd door de Beheerder.

Overige bedrijfskosten

De overige bedrijfskosten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Kosten accountantscontrole	-7.000	-6.800
Kosten toezicht	-4.424	-3.734
Bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering	-1.969	-1.781
Belastingadvieskosten	-400	-400
	<u>-13.793</u>	<u>-12.715</u>

Door Deloitte Accountants B.V. worden ten behoeve van de Vennootschap geen andere diensten uitgevoerd dan het onderzoek van de jaarrekening.

15. Afschrijving 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 € 473.625 (2020: €473.624). De cumulatieve afschrijving bedroeg ultimo verslagperiode € 4.564.228 (ultimo 2020: € 4.090.603).

Lopende kosten factor

Het niveau van de totale kosten van de Vennootschap, gerelateerd aan haar gemiddelde intrinsieke waarde, beliep 2,50%. 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 € 745.738 (2020: € 671.867) betaald aan zijn personeelsleden, bestaande uit salarissen en managementvergoedingen. Dit bedrag bestond uit een vaste vergoeding van € 695.322 (2020: € 671.867) en een variabele vergoeding van € 50.416 (2020: € nihil). 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) (2020: zeven personeelsleden (6,6 fte)), waaronder drie directieleden. Van de totale beloning was € 505.471 (2020: € 468.471) bestemd voor de directie. Dit bedrag bestond uit een vaste vergoeding van € 486.915 (2020: € 468.471) en een variabele vergoeding van € 18.557 (2020: € nihil). 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 2022

De Beherend Vennoot:
Renpart Retail XIII Beheer B.V.
namens deze:
Renpart Vastgoed Management B.V.
namens deze:
w.g. H.O.M. de Wolf
w.g. T. Harthoorn
w.g. F.A.J. Thomassen

Overige gegevens

Regeling inzake de bestemming van het resultaat

Winst en verlies; uitkeringen

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

1. De Beherend Vennoot heeft, ten laste van de winst van de Vennootschap, recht op een bedrag van eenduizend euro (€ 1.000) per jaar. De overige winst komt toe aan de Commanditaire Vennoten die daartoe zijn gerechtigd naar rato van het aantal door ieder van hen gehouden participaties.
2. De uitkeringen als bedoeld in lid 1 zullen op een door de Beherend Vennoot vast te stellen tijdstip worden gedaan, onder inhouding van eventueel verschuldigde belastingen. De Beherend Vennoot is bevoegd tot het doen van voorlopige uitkeringen, al dan niet ten laste van de reserves van de Vennootschap, indien de liquiditeit en solvabiliteit van de Vennootschap dat toestaan overeenkomstig lid 1.
De uitkering aan de Vennoten van de hun toekomstige bedragen zal geschieden in vier kwartaaltermijnen achteraf, zulks in beginsel zo spoedig mogelijk na afloop van ieder kalenderkwartaal en naar verwachting op of rond vijftien januari, vijftien april, vijftien juli en vijftien oktober van ieder jaar.
3. De Beherend Vennoot stelt de Commanditaire Vennoten in kennis van de hoogte van de betaalbaarstelling en de samenstelling van de (voorlopige) uitkeringen. Uitkering vindt plaats in contanten door bijschrijving op de bankrekening van ieder van de Commanditaire Vennoten als opgenomen in het register als bedoeld in artikel 6. De Beherend Vennoot heeft de bevoegdheid om te bepalen dat een gedeelte van het op de participaties gestorte kapitaal of van de positieve resultaten niet wordt uitgekeerd indien de liquiditeit of solvabiliteit van de Vennootschap dat verlangt dan wel een hoger bedrag uit te keren indien de liquiditeit en solvabiliteit van de Vennootschap dat toestaan, zulks naar het uitsluitend oordeel van de Beherend Vennoot.
4. Alle verliezen die voortvloeien uit, of verband houden met het beheer van het vermogen van de Vennootschap, komen in de interne verhoudingen ten laste van de Commanditaire Vennoten in verhouding tot de door ieder van hen gehouden participaties, met dien verstande dat de Commanditaire Vennoten niet draagplichtig zijn voor verplichtingen van de Vennootschap die hun inbrengverplichting zoals bedoeld in artikel 4 leden 2 en 3 te boven gaat.

Voorstel tot bestemming van het resultaat

De Beherend Vennoot stelt voor:

- het resultaat over de verslagperiode ter grootte van € 418.626 ten gunste te brengen van de overige reserves;
- aan de Commanditaire Vennoten een totaalbedrag ter grootte van € 490.000 uit te keren onder verrekening met de al uitgekeerde voorlopige uitkeringen (€ 490.000), 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 2 maart 2021:

- het resultaat over de voorafgaande 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 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 2021

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2021 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 2021 en van het resultaat over 2021 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.

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2021;
2. de winst-en-verliesrekening over 2021;
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 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 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 en 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 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 Venoot en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan.

- Het vaststellen dat de door de Beherend Venoot 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 2022

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