

Renpart Retail XIII C.V.

Jaarverslag 2022



Renpart Retail XIII C.V.

Het vermogen om te renderen

Renpart Retail XIII C.V.

Jaarverslag 2022

Renpart Retail XIII C.V.
Riouwstraat 191 C
2585 HT Den Haag

Handelsregisternummer 56131259

renpart.nl/rxiii

PROFIEL

Renpart Group of Companies is een vermogensbeheerorganisatie die belegt in vastgoed. De groep beheerde eind 2022 acht vastgoedfondsen met gezamenlijk 24 panden in eigendom met een totale marktwaarde van ongeveer € 275 miljoen. De panden omvatten in totaal 99.763 m² winkelruimte en 6.915 m² kantoorruimte; er waren 238 huurders. De vastgoedfondsen hadden eind 2022 een totaal aan activa van ongeveer € 292 miljoen. Het totaal eigen vermogen van de fondsen beliep ongeveer € 159 miljoen.

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 2022 één Action-vestiging, drie C&A-vestigingen en één leegstaande voormalige C&A-vestiging in eigendom. De totale marktwaarde van de portefeuille bedroeg per 31 december 2022 € 11,1 miljoen. Het fonds had eind 2022 een totaal aan activa van € 12,2 miljoen. Het eigen vermogen van de Commanditaire Vennootschap beliep toen € 5,1 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 2022	
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>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Balans					
Beleggingen	11.615	12.088	12.562	13.035	13.573
Vorderingen	29	4	1	8	0
Overige activa	<u>574</u>	<u>482</u>	<u>1.236</u>	<u>578</u>	<u>811</u>
Totaal activa	12.218	12.574	13.799	13.621	14.384
Eigen vermogen	5.137	5.366	5.438	5.315	5.512
Langlopende schulden	0	6.686	1.192	7.880	8.134
Kortlopende schulden	<u>7.081</u>	<u>522</u>	<u>7.169</u>	<u>426</u>	<u>738</u>
Totaal passiva	12.218	12.574	13.799	13.621	14.384
Winst-en-verliesrekening					
Opbrengsten uit beleggingen	992	1.184	1.347	1.317	1.291
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	-93	-69	-93	-70	-56
Beheerkosten en rentelasten	-172	-223	-286	-290	-312
Afschrijving op beleggingen in onroerende zaken	<u>-474</u>	<u>-474</u>	<u>-474</u>	<u>-538</u>	<u>-538</u>
Resultaat	253	419	494	419	384

VERSLAG VAN DE BEHEREND VENNOOT

Geachte Vennoot,

Hierbij bieden wij u het verslag aan over 2022.

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

Het jaar 2022 verliep tamelijk tumultueus en corona werd snel vergeten. De aandacht verlegde zich naar de stijgende energie- en voedselprijzen, dito inflatie- en rentecijfers, de Russische inval in Oekraïne, personeelstekorten, woningmarktproblemen, stikstofdiscussies en protesten tegen de overheid die probeerde alles in goede banen te leiden. Voor de Vennootschap had een en ander vooral tot gevolg dat in individuele gevallen afspraken werden gemaakt met huurders over demping van de huurprijsindexaties. Het beëindigen van de coronasteunmaatregelen heeft ertoe geleid dat met een enkele huurder betalingsafspraken moesten worden gemaakt over openstaande bedragen.

De werkzaamheden van de Vennootschap hebben zich gedurende de verslagperiode geconcentreerd op het beheer van de portefeuille die bestaat uit een Action-vestiging, drie C&A-winkels en een leegstaande voormalige C&A-winkel.

Het fiscale resultaat van de Vennootschap over de verslagperiode is uitgekomen op € 253.267. Uitgaande van commerciële grondslagen bedroeg het resultaat € 749.391. Na correcties voor herwaarderingen en prestatievergoeding, beliep het operationeel resultaat € 726.891.

Economische ontwikkelingen

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

Oekraïne

De Russische inval in Oekraïne in februari 2022 bracht naast veel leed, vooral ook onzekerheid met zich mee. Het belangrijkste economische gevolg voor Nederland was een nog hogere energieprijz. Die extra stijging van de energieprijzen kwam bovenop een toch al forse inflatie, mede als gevolg van de economische naschokken van de coronapandemie.

Omzet detailhandel in 2022

In 2022 heeft de detailhandel 6,7% meer omgezet dan in 2021. Dat is de hoogste groei sinds 2005. Het verkoopvolume was echter 0,6% lager. De omzet van de winkels in non-food groeide met 12,2%, de foodwinkels realiseerden een groei van 4,2%. Online is 7,6% minder omgezet dan in 2021.

De grote groei in 2022 hing onder meer samen met de coronamaatregelen die golden in 2021. Van januari tot eind april 2021 en van 19 december 2021 tot halverwege januari 2022 gold er in Nederland een harde lockdown waar vooral de non-foodwinkels veel last van hadden. Daarnaast bereikte de inflatie in 2022 met gemiddeld 10,0% een recordhoogte.

Inflatie

De consumentenprijzen waren over heel 2022 gemiddeld 10,0% hoger dan in 2021. Over dat jaar was de prijsstijging 2,7%. Let wel: dit zijn jaargemiddelden. Op maandbasis werden uitschieters genoteerd van meer dan 14%.

Met name de prijsontwikkeling van energie (elektriciteit, gas en stadsverwarming) droeg bij aan de hoge inflatie in 2022. Energie was in 2022 gemiddeld 114% duurder dan in 2021. De bijdrage van energie aan de totale inflatie van 10,0% in 2022 was 4,6 procentpunt. Ook voedingsmiddelen en motorbrandstoffen waren in 2022 duurder. Voeding was 10,8% duurder dan een jaar eerder. In 2021 lagen de prijzen van voeding nog 0,2% lager. De prijsstijging van voedingsmiddelen werd vooral veroorzaakt door vlees, zuivel, brood en granen, en groente.

In 2022 ontstond discussie over het verwerken van de energieprijzen in de consumentenprijsindex (CPI). De prijsontwikkeling van energie wordt gemeten

op basis van nieuwe contracten maar veel huishoudens hadden in 2022 echter nog een bestaand contract voor gas en elektriciteit. Het CBS onderzoekt nieuwe methoden voor het meten en berekenen van de energieprijzen in de CPI, waarbij actuele ontwikkelingen van energieprijzen verfijnder in kaart worden gebracht. Toch worden de inflatiecijfers niet met terugwerkende kracht aangepast. De CPI vormt in vele wetten en publieke en private overeenkomsten (waaronder begrepen: huurovereenkomsten) de berekeningsgrondslag voor de aanpassing van de financiële verplichtingen gedurende de looptijd van die overeenkomst. Dit betekent dat een eenmaal vastgestelde CPI de status heeft van een zogenoemd rechtsfeit.

Rente

De rentetarieven vertonen al sinds de jaren tachtig een neerwaartse trend in de ontwikkelde economieën, waaronder het eurogebied. De reële rente (de voor inflatie gecorrigeerde rente) bevindt zich nu op een historisch laag niveau. Hoewel de nominale rente (de rente vóór inflatiecorrectie) over 2022 met circa drie procentpunten is gestegen, verandert dat niets aan de onderliggende trend. De voornaamste structurele factoren onder de reële rente, zoals de stijgende levensverwachting en lagere productiviteitsgroei, zorgen ervoor dat de rente op de middellange tot lange termijn waarschijnlijk laag blijft.

Portefeuille

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

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

Waardering van de portefeuille

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

Financiering en rentebeleid

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. Tot balansdatum werd € 6.160.000 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.

De jaarlijkse aflossingsverplichting van de door ABN AMRO Bank verstrekte financieringen over de verslagperiode bedroeg € 78.998 per kwartaal. Als gevolg van het leegkomen van het object te Vlaardingen zal de aflossingsverplichting stijgen naar € 85.373 per kwartaal totdat deze leegstand weer is ingevuld.

De renteafspraken voor de leningen zijn vast. De lening met nummer 82.37.75.097 draagt een rente van 2,40% per jaar. De 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 1,66% 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 dient vanaf 1 januari 2022 niet meer dan 63% te bedragen en wordt in stappen verlaagd; 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 60,2%, 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 bedroeg de debt service coverage ratio 2,0 (2021: 2,2) waarmee ruimschoots aan de gestelde voorwaarde werd voldaan.

De hypothecaire rentelasten over de verslagperiode bedroegen € 114.205 ten opzichte van € 153.518 over de voorafgaande verslagperiode. Deze aanmerkelijke daling wordt voornamelijk verklaard door de tussentijdse verlenging van de financiering in oktober 2021 tegen gunstigere rentecondities. De verwachting is dat de rentetarieven van de per 1 juli 2023 expirerende leningen fors hoger zullen zijn dan de huidige rentetarieven; voor 2023 worden aldus fors hogere rentelasten voorzien.

Hierna is een overzicht van de lopende financieringen opgenomen:

Leningnummer	Hoofdsom 31-12-2022	Jaarlijkse aflossing	Expiratie- datum lening	Expiratie- datum rente	Rente- basis	Rente
82.37.75.097	1.166.625	51.000	01-07-2023	01-07-2023	vast	2,40%
10.04.63.142	5.519.310	290.490	01-07-2023	01-07-2023	vast	1,50%
Totaal	6.685.935	341.490				1,66%

Uitkeringen

Gedurende de verslagperiode werden vier reguliere kwartaaluitkeringen aan de Commanditaire Vennoten gedaan van respectievelijk € 86.000, € 130.000, € 150.000 en € 115.000, met een totaalbedrag van € 481.000. 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

De Russische inval in Oekraïne is in Europa zonder twijfel de naoorlogse gebeurtenis met de grootste gevolgen geweest. Nu de oorlog voortduurt, blijft sprake van grote onzekerheden die gevolgen hebben voor het algemene economische klimaat en daarmee direct en indirect voor het geestelijk welbevinden van de bevolking. Meer dan voorheen leven grote groepen in energiearmoede en hebben zij moeite de eindjes aan elkaar te knopen door de hoge inflatie en stijgende voedselprijzen. De gevolgen van deze armoede voor de bestedingen zijn nog niet duidelijk maar deze kunnen van invloed zijn op de omzet van de huurders van de Vennootschap.

De grootste risico's op lange termijn zijn vooral ernstige bedreigingen voor het klimaat. Economische confrontaties en politieke polarisatie worden gezien als aanzienlijke risico's op de korte termijn. Geopolitieke onrust (denk aan de oorlog tussen Rusland en Oekraïne maar ook de wijze waarop China zich van een plaats op het wereldtoneel verzekert) en de terugtrekking uit multilaterale verdragen ondermijnen het vermogen om gemeenschappelijke, gevaarlijke wereldwijde risico's te adresseren.

De inflatie is in veel landen versneld als gevolg van coronagerelateerde verstoringen van toeleveringsketens in combinatie met een oplevende vraag van de consument en hogere grondstof- en energieprijzen. Dit heeft het consumentenvertrouwen, dat van fundamenteel belang is geweest voor het herstel, getemperd en zal de risico's van verdere 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 en servicekosten 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 markthuurprijs vaststelt en de rechter uiteindelijk de huurprijs bepaalt. Dit kan dus leiden tot omzetverlaging voor de Vennootschap.

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

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 de Vennootschap hiermee leidt, komt voor rekening van de beleggers.

De kans dat geen verlengingsvoorstel wordt ontvangen en/of geen vervangend eigen of vreemd vermogen kan worden aangetrokken wordt door de Beherend Vennoot als 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 waardestijging het omgekeerde effect.

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

Omdat de portefeuille mede is gefinancierd met vreemd vermogen, hebben de kosten die aan deze financiering zijn verbonden een aanzienlijke invloed op het resultaat van de Vennootschap. De rentetarieven stijgen sinds 2022. Bij verlengingen en herfinancieringen zullen de rentelasten voor de Vennootschap toenemen. Hoger dan geprognosticeerde rentelasten zullen een negatieve invloed hebben op het rendement voor de beleggers.

De kans dat de rentelasten voor de Vennootschap stijgen als de financiering medio 2023 moet worden verlengd wordt door de Beherend Vennoot als zeer groot 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.

Beheerrisico

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

De kans dat een van voornoemde situaties zich binnen de portefeuille van de Vennootschap voordoet, wordt door de Beherend Vennoot als 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 drie 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 werd duidelijk dat winkelen als social event en als uitje enorm werden 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 groot.

Frauderisico

Aanvullend op het risico- en controlekader zijn ook frauderisicofactoren beoordeeld. De geïdentificeerde frauderisico's hebben betrekking op de volgende risicogebieden: kwaliteit van personeel en adviseurs, uitvoering van transacties, de kwaliteit van vastgoedtaxaties, kostenbeheersing, controle van de IT-omgeving, het melden van risico's, en derden en belangenconflicten.

De Beherend Vennoot beschouwt de maatregelen die zijn genomen om de frauderisico's te beheersen als voldoende en adequaat.

Administratieve organisatie / interne beheersing

Verklaring over de bedrijfsvoering

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

Uitgevoerde activiteiten

Gedurende de verslagperiode zijn verschillende aspecten van de bedrijfsvoering beoordeeld. Daarbij zijn geen constatering gedaan op grond waarvan geconcludeerd moet worden dat de beschrijving van de opzet van de bedrijfsvoering als bedoeld in artikel 121 Bgfo niet voldoet aan de vereisten zoals opgenomen in de Wft en daaraan gerelateerde regelgeving. Op grond hiervan verklaart de Vennootschap te beschikken over een beschrijving van de bedrijfsvoering als bedoeld in artikel 121 Bgfo, die voldoet aan de eisen van het Bgfo.

Rapportage over de bedrijfsvoering

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

Fiscale positie

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

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

Voorstel tot bestemming van het resultaat

De Beherend Vennoot stelt voor:

- het resultaat over de verslagperiode ter grootte van € 253.267 ten gunste te brengen van de overige reserves;
- aan de Commanditaire Vennoten een totaalbedrag ter grootte van € 481.000 uit te keren onder verrekening met de al uitgekeerde voorlopige uitkeringen (€ 481.000), 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.

Continuïteit

De beleggingen van Renpart Retail XIII C.V. waren op balansdatum voor een belangrijk deel gefinancierd met kortlopende hypothecaire schulden. De looptijd van deze schulden eindigt tegen 1 juli 2023. Het eindigen van de afspraken over de hypothecaire schulden zou kunnen duiden 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 overleg gevoerd met de Commanditaire Vennoten en met de vennoten van Renpart Retail XIV C.V. over de mogelijkheid om beide C.V.'s te fuseren waardoor een grotere portefeuille als zekerheid kan worden aangeboden aan een hypothecaire financier. De Commanditaire Vennoten van beide C.V.'s en de huidige hypothecaire financier van de Vennootschap hebben aangegeven hiertegen geen bezwaren te hebben en hierin een oplossing te zien voor het herfinancieringsvraagstuk. Ten tijde van het schrijven van dit verslag ligt een afstemmingsverzoek voor bij de Belastingdienst om zeker te stellen dat een fusie geen nadelige fiscale gevolgen heeft. Het ligt in het voornemen van alle betrokken partijen om na ontvangst van een positieve uitspraak van de Belastingdienst de noodzakelijke fusiehandelingen nog in het eerste halfjaar van 2023 te effectueren waarna, naar alle verwachtingen, relatief eenvoudig een herfinanciering van de portefeuille tot stand kan komen.

Als de voorgenomen fusie niet zonder nadelige fiscale gevolgen kan plaatsvinden of anderszins niet tot stand komt, kan het voorkomen dat de financier de leningen opeist in welk geval executie van de zekerheden, waaronder begrepen uitwinning van het hypotheekrecht, tot de mogelijkheden behoort. Echter, noch de huidige hypothecaire financier noch de Commanditaire Vennoten hebben aan de Vennootschap kenbaar gemaakt niet meer bereid te zijn tot financiering van de Vennootschap.

Ondanks het bestaan van een onzekerheid van materieel belang op grond waarvan gereede twijfel zou kunnen bestaan over de continuïteitsveronderstelling van de Vennootschap, hanteert de Beherend Vennoot, gezien het voorafgaande, de continuïteitsveronderstelling bij het opstellen van de jaarrekening 2022.

Vooruitzichten

De vooruitzichten van de Vennootschap op de kortere termijn zijn niet zonder zorgen. De bezettingsgraad op portefeuilleniveau is verslechterd na het vertrek van C&A uit Vlaardingen in 2022.

Naast de verhuurinspanningen voor de leegstand in Vlaardingen zullen de werkzaamheden zich in 2023 met name richten op huurderstevredenheid. Dit houdt in dat intensief contact wordt onderhouden met de huurders zodat kan worden ingespeeld op behoeften en ontwikkelingen. Daarnaast blijft de Beherend Vennoot actief op zoek naar de herontwikkelmogelijkheden voor het object te Vlaardingen.

Op het vlak van technisch beheer wordt door de Beherend Vennoot gewerkt aan een plan voor de revitalisatie van het object te Vlaardingen. Er wordt gesproken met de gemeente om het maximaal aantal appartementen te

bepalen waarmee de locatie kan worden opgetopt. Ook het opsplitsen van de commerciële ruimten behoort tot de mogelijkheden.

Medio 2023 eindigt de looptijd van de financiering. De financier heeft aangegeven de financiering op de onderpanden van de Vennootschap niet zonder aanpassingen te kunnen voortzetten. De Beherend Vennoot onderzoekt of het mogelijk is door fusie de omvang van het fonds en de vastgoedmix aantrekkelijk te maken voor herfinanciering.

Den Haag, 21 februari 2023

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 2022

(opgesteld op fiscale grondslagen)

BALANS

vóór resultaatbestemming, bedragen in euro's

		<u>31 december 2022</u>	<u>31 december 2021</u>
Activa			
Beleggingen			
Onroerende zaken	1.	11.614.735	12.088.359
		<hr/>	<hr/>
Totaal beleggingen		11.614.735	12.088.359
Vorderingen			
Debiteuren	3.	27.335	0
Overige vorderingen en overlopende activa		2.808	3.393
		<hr/>	<hr/>
Totaal vorderingen		30.143	3.393
Overige activa			
Vlottende activa			
Liquide middelen	4.	573.617	482.199
		<hr/>	<hr/>
Totaal overige activa		573.617	482.199
		<hr/>	<hr/>
Totaal activa		12.218.495	12.573.951
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

BALANS

vóór resultaatbestemming, bedragen in euro's

		<u>31 december 2022</u>	<u>31 december 2021</u>
Passiva			
Eigen vermogen			
Commanditair kapitaal	5.	7.960.000	7.960.000
Overige reserves	6.	3.093.612	2.674.986
Cumulatieve uitkeringen	7.	—6.170.000	—5.688.000
Resultaat verslagperiode	8.	253.267	418.626
		<hr/>	<hr/>
Totaal eigen vermogen		5.136.879	5.365.612
Langlopende schulden			
Schulden aan bankiers		0	6.685.935
		<hr/>	<hr/>
Totaal langlopende schulden		0	6.685.935
Kortlopende schulden			
Schulden aan bankiers	9.	6.685.935	315.990
Crediteuren		14.475	15.206
Belastingen	10.	43.044	47.921
Overige schulden en overlopende passiva	11.	338.162	143.287
		<hr/>	<hr/>
Totaal kortlopende schulden		7.081.616	522.404
		<hr/>	<hr/>
Totaal passiva		12.218.495	12.573.951
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

WINST-EN-VERLIESREKENING

bedragen in euro's

		<u>2022</u>	<u>2021</u>
Bedrijfsopbrengsten			
Opbrengsten uit beleggingen			
Huuropbrengsten	12.	992.093	1.184.238
		<u> </u>	<u> </u>
Totaal bedrijfsopbrengsten		992.093	1.184.238
Bedrijfslasten			
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	13.	—92.729	—68.896
Beheerkosten en rentelasten	14.	—172.473	—223.091
Afschrijving op beleggingen in onroerende zaken	15.	—473.624	—473.625
		<u> </u>	<u> </u>
Totaal bedrijfslasten		—738.826	—765.612
		<u> </u>	<u> </u>
Resultaat		253.267	418.626
		<u> </u>	<u> </u>

KASSTROOMOVERZICHT

opgesteld volgens de indirecte methode, bedragen in euro's

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten		
Resultaat	253.267	418.626
Afschrijving op beleggingen in onroerende zaken	473.624	473.625
Mutatie vorderingen	-26.750	-2.394
Mutatie kortlopende schulden (exclusief hypothecaire schulden)	189.267	-274.982
	<u>889.408</u>	<u>614.875</u>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Contante uitkeringen	-482.000	-491.000
Aflossing hypothecaire schulden	-315.990	-877.985
	<u>-797.990</u>	<u>-1.368.985</u>
Mutatie geldmiddelen	<u>91.418</u>	<u>-754.110</u>
Geldmiddelen begin verslagperiode	482.199	1.236.308
Mutatie geldmiddelen	91.418	-754.110
Geldmiddelen einde verslagperiode (banktegoeden)	<u>573.617</u>	<u>482.199</u>

TOELICHTING ALGEMEEN

Algemeen

Renpart Retail XIII C.V. is een commanditaire vennootschap naar Nederlands recht, is gevestigd te Den Haag en houdt kantoor aan het adres: Riouwstraat 191 C te 2585 HT 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 bepaling van de belastbare winst, bedoeld in hoofdstuk II van de Wet op de vennootschapsbelasting 1969, in aanmerking genomen.

Door het gebruik van fiscale waarderingsgrondslagen worden de onroerende zaken 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.

Continuïteit

De beleggingen van Renpart Retail XIII C.V. waren op balansdatum voor een belangrijk deel gefinancierd met kortlopende hypothecaire schulden. De looptijd van deze schulden eindigt tegen 1 juli 2023. Het eindigen van de afspraken over de hypothecaire schulden zou kunnen duiden 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 overleg gevoerd met de Commanditaire Vennoten en met de vennoten van Renpart Retail XIV C.V. over de mogelijkheid om beide C.V.'s te fuseren waardoor een grotere portefeuille als zekerheid kan worden aangeboden aan een hypothecaire financier. De Commanditaire Vennoten van beide C.V.'s en de huidige hypothecaire financier van de Vennootschap hebben aangegeven hiertegen geen bezwaren te hebben en hierin een oplossing te zien voor het herfinancieringsvraagstuk. Ten tijde van het schrijven van dit verslag ligt een afstemmingsverzoek voor bij de Belastingdienst om zeker te stellen dat een fusie geen nadelige fiscale gevolgen heeft. Het ligt in het voornemen van alle betrokken partijen om na ontvangst van een positieve uitspraak van de Belastingdienst de noodzakelijke fusiehandelingen nog in het eerste halfjaar van 2023 te effectueren waarna, naar alle verwachtingen, relatief eenvoudig een herfinanciering van de portefeuille tot stand kan komen.

Als de voorgenomen fusie niet zonder nadelige fiscale gevolgen kan plaatsvinden of anderszins niet tot stand komt, kan het voorkomen dat de financier de leningen opeist in welk geval executie van de zekerheden, waaronder begrepen uitwinning van het hypotheekrecht, tot de mogelijkheden behoort. Echter, noch de huidige hypothecaire financier noch de Commanditaire Vennoten hebben aan de Vennootschap kenbaar gemaakt niet meer bereid te zijn tot financiering van de Vennootschap.

Ondanks het bestaan van een onzekerheid van materieel belang op grond waarvan gereede twijfel zou kunnen bestaan over de continuïteitsveronderstelling van de Vennootschap, hanteert de Beherend Vennoot, gezien het voorafgaande, de continuïteitsveronderstelling bij het opstellen van de jaarrekening 2022.

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-aftekbare 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>2022</u>	<u>2021</u>
Stand begin verslagperiode	12.088.359	12.561.984
Afschrijvingen	—473.624	—473.625
Stand einde verslagperiode	<u>11.614.735</u>	<u>12.088.359</u>

De post kan als volgt worden gespecificeerd:

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
Kostprijs	15.691.556	15.691.556
Aankoopkosten	961.031	961.031
Historische kostprijs	16.652.587	16.652.587
Cumulatieve afschrijvingen	—5.037.852	—4.564.228
	<u>11.614.735</u>	<u>12.088.359</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 historische kostprijs 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 kosten koper van de beleggingen door taxateurs van Colliers Valuations getaxeerd per peildatum 31 december 2022. De marktwaarde kosten koper werd berekend op € 11.115.000 (ultimo 2021: € 10.980.000) op basis van de BAR/NAR- en/of DCF-methoden. Bij de taxaties werd gebruikgemaakt van marktconforme brutoaanvangsrendementen (5,8% - 12,5%). Taxatie vindt jaarlijks plaats.

2. Vorderingen

De vorderingen hebben alle een kortlopend karakter.

3. Debiteuren
De post kan als volgt worden gespecificeerd:

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
Debiteuren	66.635	0
Af: voorziening oninbare debiteuren	<u>—39.300</u>	<u>0</u>
	<u>27.335</u>	<u>0</u>

Ten behoeve van mogelijk oninbare debiteuren is een voorziening gevormd. Gedurende de verslagperiode is een bedrag van € 39.300 toegevoegd aan de voorziening ten behoeve van mogelijke oninbare debiteuren. De voorziening ziet op een inschatting van de nog te verstrekken kortingen als gevolg van de coronalockdown.

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Stand begin verslagperiode	0	0
Dotatie aan voorziening	<u>39.300</u>	<u>0</u>
Stand einde verslagperiode	<u>39.300</u>	<u>0</u>

Overige activa

Vlottende activa

4. Liquide middelen
De post Liquide middelen is als volgt samengesteld:

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
Rekening-courant	572.954	481.536
Zakelijke spaarrekening	<u>663</u>	<u>663</u>
	<u>573.617</u>	<u>482.199</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, behoudens de reguliere kwartaalaflossing, beliep de liquiditeitsruimte op balansdatum ongeveer € 123.000 (ultimo 2021: € 200.000).

Passiva

Eigen vermogen

5. Commanditair kapitaal

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Stand begin verslagperiode	7.960.000	7.960.000
Mutaties	<u>0</u>	<u>0</u>
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 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.

6. Overige reserves

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Stand begin verslagperiode	2.674.986	2.181.141
Resultaatbestemming voorafgaande verslagperiode	418.626	493.844
Stand einde verslagperiode	<u>3.093.612</u>	<u>2.674.986</u>

7. Cumulatieve uitkeringen

Gedurende de verslagperiode zijn de volgende uitkeringen verricht:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Stand begin verslagperiode	—5.688.000	—5.197.000
Uitkeringen aan Commanditaire Vennoten	—481.000	—490.000
Uitkeringen aan Beherend Vennoot	—1.000	—1.000
Stand einde verslagperiode	<u>—6.170.000</u>	<u>—5.688.000</u>

De post cumulatieve uitkeringen is als volgt samengesteld:

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
Cumulatieve uitkeringen aan Commanditaire Vennoten	—6.160.000	—5.679.000
Cumulatieve uitkeringen aan Beherend Vennoot	—10.000	—9.000
	<u>—6.170.000</u>	<u>—5.688.000</u>

8. Resultaat verslagperiode

Over de verslagperiode heeft de Vennootschap een resultaat van € 253.267 behaald.

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

- het resultaat over de verslagperiode ter grootte van € 253.267 ten gunste te brengen van de overige reserves;
- aan de Commanditaire Vennoten een totaalbedrag ter grootte van € 481.000 uit te keren onder verrekening met de al uitgekeerde voorlopige uitkeringen (€ 481.000), 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 5 april 2022:

- het resultaat over de voorafgaande 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 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:

	<u>Commanditair kapitaal</u>	<u>Overige reserves</u>	<u>Cumulatieve uitkeringen</u>	<u>Resultaat verslag- periode</u>	<u>Totaal</u>
Stand begin verslagperiode	7.960.000	2.674.986	—5.688.000	418.626	5.365.612
Resultaatbestemming voorafgaande verslagperiode	0	418.626	0	—418.626	0
Uitkeringen verslagperiode	0	0	—482.000	0	—482.000
Resultaat verslagperiode	0	0	0	253.267	253.267
Stand einde verslagperiode	<u>7.960.000</u>	<u>3.093.612</u>	<u>—6.170.000</u>	<u>253.267</u>	<u>5.136.879</u>

Kortlopende schulden

9. 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 € 1.166.625, 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. Na het leegkomen van het object te Vlaardingen zou de aflossing stijgen naar € 12.750 per kwartaal (maar dit is door de bank nog niet doorgevoerd).
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 € 5.519.310, 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.

Deze post kan als volgt worden onderverdeeld:

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
Kortlopend deel van de hypothecaire geldleningen	6.429.817	0
Aflossingsverplichting hypothecaire geldleningen	<u>256.118</u>	<u>315.990</u>
	<u>6.685.935</u>	<u>315.990</u>

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:

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
Vooruitontvangen huren	254.196	81.943
Ontvangen afkoopsom opleveringsverplichting	35.000	0
Nog te betalen rentekosten	28.313	29.933
Nog te ontvangen facturen	13.800	7.800
Servicekosten	6.853	9.311
Nog te betalen bedragen	<u>0</u>	<u>14.300</u>
	<u>338.162</u>	<u>143.287</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 diende vanaf 1 januari 2022 doorlopend niet meer dan 63% te bedragen en werd nadien 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 € 156.609 (ultimo 2021: € 44.109).

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:

	2022		2021	
Theoretische huurwaarde	1.066.463		1.263.226	
Af: Huurkortingen	—25.000		—14.300	
Af: Huurvrije perioden	—10.230		—64.688	
Theoretische brutohuuropbrengst	1.031.233	100,0%	1.184.238	100,0%
Af: financiële leegstand	—39.140	—3,8%	0	0,0%
Totaal huuropbrengsten	992.093	96,2%	1.184.238	100,0%

De financiële bezettingsgraad over de verslagperiode beliep 96,2% (2021: 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 2022:

2023	867.000
2024	837.000
2025	776.000
2026	467.000
2027 e.v.	354.000
Totaal	3.301.000

Bedrijfslasten

13. Lasten in verband met het beheer van beleggingen

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

	2022	2021
Onroerendezaakbelastingen	—31.541	—34.958
Incidenteel en planmatig onderhoud	—28.663	—13.810
Taxatiekosten	—8.750	—6.250
Marketing/promotiekosten (signing, fotografie, NEN2580-meting)	—7.270	0
Verzekeringen (opstal en aansprakelijkheid)	—6.728	—6.636
VvE-bijdragen	—4.589	—4.590
Overige heffingen en belastingen	—2.688	—2.652
Servicekosten leegstand	—2.500	0
	—92.729	—68.896

14. Beheerkosten en rentelasten

De beheerkosten en rentelasten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2022	2021
Saldo rentelasten	—115.360	—154.364
Vergoeding Beheerder	—42.291	—52.934
Vergoedingen Bewaarders	—2.000	—2.000
Overige bedrijfskosten	—12.822	—13.793
	—172.473	—223.091

Saldo rentelasten

Het saldo rentelasten kan als volgt worden gespecificeerd:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Rente hypothecaire geldleningen	-114.205	-153.518
Negatieve rente creditgelden	-965	-706
Saldo overige financiële baten en lasten	-190	-140
	<u>-115.360</u>	<u>-154.364</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, 2021: € 6.000) werden geabsorbeerd door de Beheerder.

Overige bedrijfskosten

De overige bedrijfskosten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Kosten accountantscontrole	-7.700	-7.000
Kosten toezicht	-3.708	-4.424
Bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering	-1.014	-1.969
Belastingadvieskosten	-400	-400
	<u>-12.822</u>	<u>-13.793</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 € 473.624 (2021: €473.625). De cumulatieve afschrijvingen bedroegen ultimo verslagperiode € 5.037.852 (ultimo 2021: € 4.564.228).

Lopende kosten factor

Het niveau van de totale kosten van de Vennootschap, gerelateerd aan haar gemiddelde intrinsieke waarde, beliep 2,85%. 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 € 697.921 (2021: € 745.738) betaald aan zijn personeelsleden, bestaande uit salarissen en managementvergoedingen. Dit bedrag bestond uit een vaste vergoeding van € 683.276 (2021: € 695.322) en een variabele vergoeding van € 14.644 (2021: € 50.416). 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 gedurende de verslagperiode totaal zeven personeelsleden (5,4 fte) (2021: zeven personeelsleden (6,6 fte)), waaronder drie directieleden. Van de totale beloning was € 538.572 (2021: € 505.471) bestemd voor de directie. Dit bedrag bestond uit een vaste vergoeding van € 529.016 (2021: € 486.915) en een variabele vergoeding van € 9.557 (2021: € 18.557). 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, 21 februari 2023

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 € 253.267 ten gunste te brengen van de overige reserves;
- aan de Commanditaire Vennoten een totaalbedrag ter grootte van € 481.000 uit te keren onder verrekening met de al uitgekeerde voorlopige uitkeringen (€ 481.000), 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 5 april 2022:

- het resultaat over de voorafgaande 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 werd gedaan;
- aan de Beherend Vennoot een totaalbedrag ter grootte van € 1.000 uit te keren onder verrekening met de al uitgekeerde voorlopige uitkeringen (€ 1.000), zodat per saldo geen aanvullende uitkering werd gedaan.

Vergunning

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

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan de Vennoten van Renpart Retail XIII C.V.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2022

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2022 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 2022 en van het resultaat over 2022 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 2022;
2. de winst-en-verliesrekening over 2022;
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

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

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

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

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

Wij hebben onze controlewerkzaamheden bepaald in het kader van de controle van de jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. Onderstaande informatie ter ondersteuning van ons oordeel en onze bevindingen moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

Controleaanpak frauderisico's

Wij hebben risico's geïdentificeerd en ingeschat op een afwijking van materieel belang op de jaarrekening die het gevolg is van fraude. Wij hebben tijdens onze controle inzicht verkregen in de Vennootschap en haar omgeving, alsmede die van de Beherend Vennoot, de componenten van het interne beheersingssysteem, waaronder het risico-inschattingsproces en de wijze waarop de Beherend Vennoot inspeelt op frauderisico's en het interne beheersingssysteem monitort, alsmede de uitkomsten daarvan. Wij hebben de opzet en de relevante aspecten van het interne beheersingssysteem en in het bijzonder de frauderisicoanalyse geëvalueerd alsook bijvoorbeeld de gedragscode en de incidentenregistratie. Wij hebben de opzet en het bestaan geëvalueerd en, voor zover wij noodzakelijk achten, de werking getoetst van interne beheersmaatregelen gericht op het mitigeren van frauderisico's.

Als onderdeel van ons proces voor het identificeren van risico's op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg is van fraude, hebben wij frauderisicofactoren overwogen met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, oneigenlijke toe-eigening van activa en omkoping en corruptie. Wij hebben geëvalueerd of deze factoren een indicatie vormden voor de aanwezigheid van het risico op afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude.

De door ons geïdentificeerde frauderisico's zien op het doorbreken van de interne beheersing door de Beherend Vennoot en de juistheid en volledigheid van de huuropbrengstverantwoording (deze is gepinpoint op het doorbreken van de interne beheersing door de Beherend Vennoot), de marktwaardering van de vastgoedobjecten (ook deze is gepinpoint op het doorbreken van de interne beheersing door de Beherend Vennoot) en verkoop van vastgoedobjecten.

De uitgevoerde specifieke werkzaamheden zijn als volgt:

- het toetsen of specifieke journaalboekingen en andere aanpassingen die tijdens het opstellen van de financiële overzichten zijn aangebracht aanvaardbaar zijn;
- het evalueren van de oordeelsvormingen en veronderstellingen van de Beherend Vennoot bij het maken van de in de financiële overzichten opgenomen schattingen zoals de waardering op marktwaarde van de vastgoedobjecten;
- het beoordelen van significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsvoering van Renpart Retail XIII C.V.

In onze controle bouwen wij een element in van onvoorspelbaarheid. Elementen van onvoorspelbaarheid kunnen liggen in waarneming ter plaatse bij leegstand, volledige controle van de omzet, additionele zoekwoorden bij beoordeling van handmatige journaalposten, enzovoorts. Ook hebben wij de uitkomst van andere controlewerkzaamheden beoordeeld en overwogen of er bevindingen zijn die een aanwijzing geven voor fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving.

Wij hebben kennisgenomen van de beschikbare informatie en om inlichtingen gevraagd bij de Beherend Vennoot.

Hieruit volgden geen signalen van fraude die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

Controleaanpak naleving van wet- en regelgeving

Wij hebben een algemeen inzicht verworven in het wet- en regelgevingskader dat van toepassing is op de Vennootschap door inlichtingen in te winnen bij de Beherend Vennoot en het lezen van

notulen. Voor zover materieel voor de gerelateerde financiële overzichten, hebben wij op basis van onze risicoanalyse, en rekening houdende met dat het effect van niet-naleving van wet- en regelgeving aanzienlijk varieert, de volgende wet- en regelgeving overwogen: naleving van het (vennootschaps-)belastingrecht en regelgeving voor financiële verslaggeving, de vereisten in het kader van Titel 9 van Boek 2 BW aangemerkt als wet- en regelgeving met een directe invloed op de financiële overzichten.

Wij hebben voldoende en geschikte controle-informatie verkregen omtrent het naleven van de bepalingen van die wet- en regelgeving die gewoonlijk wordt geacht van directe invloed te zijn op de financiële overzichten.

Daarnaast is Renpart Retail XIII C.V. onderworpen aan overige wet- en regelgeving waarvan de gevolgen van niet-naleving een van materieel belang zijnde invloed kunnen hebben op de financiële overzichten, bijvoorbeeld ten gevolge van boetes of rechtszaken.

Uiteraard zijn wij gedurende de controle alert op indicaties van (vermoedens van) niet-naleving van wet- en regelgeving.

Ten slotte hebben wij een schriftelijke bevestiging verkregen dat alle bekende gevallen van niet-naleving of vermoede niet-naleving van wet- en regelgeving, ons ter kennis zijn gebracht.

Controleaanpak continuïteit

Wij hebben de continuïteitsveronderstelling zoals gehanteerd door de onderneming besproken met de Beherend Vennoot. Hierbij is gebleken dat er geen sprake is van bedreigingen welke de continuïteit in het geding zouden kunnen brengen. Wij verwijzen ook naar de vooruitzichten zoals door de Beherend Vennoot uiteengezet op pagina 11 van de jaarrekening.

De Beherend Vennoot heeft de jaarrekening opgemaakt uitgaande van de continuïteit van het geheel van de werkzaamheden voor de periode van twaalf maanden vanaf de datum van opmaken van de jaarrekening, zoals ook is toegelicht in de toelichting op de jaarrekening.

Onze werkzaamheden om de continuïteitsbeoordeling van de Beherend Vennoot te evalueren omvatten onder andere:

- overwegen of de continuïteitsbeoordeling van de Beherend Vennoot alle relevante informatie bevat waarvan wij als gevolg van onze controle kennis hebben en de Beherend Vennoot bevragen over de belangrijkste veronderstellingen en uitgangspunten;
- nagaan of de Beherend Vennoot gebeurtenissen of omstandigheden heeft geïdentificeerd die gereede twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de Vennootschap om haar continuïteit te handhaven;
- evalueren van de begrote operationele resultaten voor de periode van twaalf maanden vanaf de datum van opmaken van de jaarrekening en onze kennis uit de controle;
- evalueren van de effecten op de cashflows van bestaande leningen die binnen twee jaar na einde boekjaar dienen te worden geherfinancierd. Tevens de mogelijke gevolgen van en alternatieven indien herfinanciering niet mogelijk is en hoe dit is meegenomen in continuïteitsveronderstelling en de daarover op genomen toelichting in de jaarrekening;
- inwinnen van inlichtingen bij de Beherend Vennoot over zijn kennis van continuïteitsrisico's na de periode van de door de Beherend Vennoot verrichte continuïteitsbeoordeling.

Onze controlewerkzaamheden hebben geen informatie opgeleverd die strijdig is met de veronderstellingen en aannames van de Beherend Vennoot over de gehanteerde continuïteitsveronderstelling.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Het jaarverslag omvat andere informatie, naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij.

De andere informatie bestaat uit:

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

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat.

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

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in 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, waaronder het verslag van de Beherend Vennoot, 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 activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is.

De Beherend Venoot moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de Vennootschap haar activiteiten 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 gerede twijfel zou kunnen bestaan of de Vennootschap haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een vennootschap haar continuïteit niet langer kan handhaven.
- Het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen.
- Het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij communiceren met de 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, 21 februari 2023

Deloitte Accountants B.V.
w.g. drs. J. Holland RA



Renpart Retail XIII C.V.
Riouwstraat 191 C
Postbus 85523
2508 CE Den Haag
telefoon 070 - 3180055
e-mail vastgoed@renpart.nl
internet renpart.nl/rrxiii



Renpart Retail XIII C.V.

Het vermogen om te renderen