

# Renpart Vastgoed Management B.V.

## Jaarverslag 2012

Vastgesteld door de Algemene Vergadering op 19 april 2013



# VERSLAG VAN DE DIRECTIE

---

## Geachte aandeelhouders,

Renpart Vastgoed Management B.V. werd op 31 oktober 2001 opgericht bij akte verleden voor mr. F.W. Oldenburg, notaris te Amsterdam. De statuten van de vennootschap werden laatstelijk integraal gewijzigd bij akte, op 4 december 2012 verleden voor mr. M.J. Dussel, notaris te Rotterdam.

De statutaire doelomschrijving luidt:

- het voeren van het bestuur over en het beheren van vennootschappen die zich ten doel stellen het verlenen van diensten op het gebied van onroerende zaken;
- het deelnemen in, het financieren van, het zich op andere wijze interesseren bij, het zich (mede)verbinden voor verplichtingen van derden en het verstrekken van zekerheden voor dergelijke verplichtingen; en
- het verrichten van al hetgeen met het vorenstaande in de ruimste zin verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn.

Sinds begin 2007 worden alle aandelen van Renpart Vastgoed Management B.V. gehouden door Renpart Group of Companies B.V., een vermogensbeheerorganisatie met fondsen die beleggen in vastgoed. De groep beheerde – na een juridische fusie – eind 2012 vijf fondsen (eind 2011: elf).

Renpart Vastgoed Management B.V. heeft op 16 november 2005 van de Autoriteit Financiële Markten een vergunning voor onbepaalde tijd verkregen ingevolge de Wet toezicht beleggingsinstellingen en is sindsdien ingeschreven in het register als bedoeld in artikel 18 lid 1 van deze wet. Deze vergunning berust vanaf 1 januari 2007 op artikel 2:67 van de Wet op het financieel toezicht (Wft), op grond van artikel 33 van de Invoerings- en aanpassingswet Wft.

Renpart Vastgoed Management B.V. voert de directie over de Renpart vastgoedfondsen c.q. over de behorende vennoten van de commanditaire vennootschappen. De vijf fondsen hadden eind 2012 gezamenlijk 78 panden in eigendom met een totale waarde van circa € 197 miljoen. De panden omvatten in totaal 85.912 m<sup>2</sup> kantoorruimte, 42.122 m<sup>2</sup> bedrijfsruimte, 26.504 m<sup>2</sup> winkelruimte en 405 m<sup>2</sup> woningruimte; er waren 177 huurders. De financiële bezettingsgraad over 2012 beliep 83,6%. De vastgoedfondsen hadden eind 2012 een totaal aan activa van circa € 202 miljoen. Het totaal eigen vermogen van de fondsen beliep circa € 59 miljoen en werd verstrekt door circa 1.360 beleggers.

Medio 2012 fuseerde Renpart Vastgoed Holding N.V., als verkrijgende vennootschap, in juridische zin met zeven andere Renpart vastgoedfondsen, als verdwijnende vennootschappen.

Door Renpart Retail X C.V. werden in 2012 enkele objecten aangekocht.

In het najaar van 2012 werd de commanditaire vennootschap Renpart Retail XIII C.V. geplaatst met daarin vier C&A winkels te Harderwijk, Lisse, Vlaarding en Vlissingen.

Het beleid van de vennootschap is er op gericht de omvang te vergroten van de *assets under management*. Hiertoe zullen ook in volgende boekjaren acties worden ondernomen.

Eind 2012 werden voorbereidingen getroffen om het primaire aandachtspunt van de managementorganisatie te verleggen van acquisitie van nieuwe objecten naar beheer van bestaande objecten. Mede naar aanleiding hiervan is Hans Jonker met ingang van 1 december 2012 teruggetreden uit al zijn directiefuncties binnen de Renpart managementorganisatie. Begin 2013 trad hij eveneens terug als aandeelhouder van de managementorganisatie.

Als gevolg van de statutenwijziging van december 2012, wijzigde de statutaire titel van Hans-Olav de Wolf van directeur in directeur A. Hij voert de directie over de vennootschap tezamen met Astrid Kempers en Mark Debets, die met ingang van 1 maart 2013 met goedkeuring van de Autoriteit Financiële Markten werden benoemd tot directeuren B.

Den Haag, 15 april 2013

De Directie:

w.g. H.O.M. de Wolf, directeur A

w.g. A.W.J. Kempers, directeur B

w.g. M. Debets, directeur B



## Jaarrekening 2012

# BALANS

vóór resultaatbestemming, bedragen in euro

	31 december 2012	31 december 2011
<b>Activa</b>		
<b>Vlottende activa</b>		
<b>Vorderingen</b>		
Handelsdebiteuren	9.333	15.198
Overige vorderingen en overlopende activa	0	15.676
<b>Effecten</b>		
Overige effecten	1. 68.337	74.631
<b>Liquide middelen</b>		
Banktegoeden	130.630	156.288
	<hr/>	<hr/>
Totaal vlottende activa	208.300	261.793
	<hr/>	<hr/>
<b>Totaal activa</b>	208.300	261.793
	<hr/>	<hr/>

# BALANS

vóór resultaatbestemming, bedragen in euro

		31 december 2012	31 december 2011
<b>Passiva</b>			
<b>Eigen vermogen</b>			
Geplaatst aandelenkapitaal	2.	18.000	18.000
Agioreserve	3.	132.000	132.000
Overige reserves	4.	2.093	(10.706)
Niet-verdeelde resultaten		(8.130)	12.799
		<hr/>	<hr/>
Totaal eigen vermogen		143.963	152.093
<b>Kortlopende schulden</b>			
Handelscrediteuren		13.112	291
Aandeelhouders	5.	44.575	92.470
Overige schulden en overlopende passiva	6.	6.650	16.939
		<hr/>	<hr/>
Totaal kortlopende schulden		64.337	109.700
		<hr/>	<hr/>
Totaal passiva		208.300	261.793
		<hr/>	<hr/>

# WINST-EN-VERLIESREKENING

bedragen in euro

		2012	2011
<b>Opbrengsten</b>			
Omzet		2.123.859	1.893.570
<b>Kosten</b>			
Algemene kosten	7.	(2.128.177)	(1.863.650)
<b>Bedrijfsresultaat</b>			
		(4.318)	29.920
<b>Financiële baten en lasten</b>			
Opbrengsten van effecten		1.858	2.791
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten		851	0
Waardeverandering van effecten		(7.114)	(14.255)
Rentelasten en soortgelijke kosten	8.	(1.440)	(2.458)
<b>Totaal financiële baten en lasten</b>			
		(5.845)	(13.922)
<b>Resultaat voor belastingen</b>			
		(10.163)	15.998
Belastingen	9.	2.033	(3.199)
<b>Resultaat na belastingen</b>			
		(8.130)	12.799



# KASSTROOMOVERZICHT

volgens de indirecte methode, bedragen in euro

	2012	2011
Bedrijfsresultaat	(4.318)	29.920
Mutatie operationele vorderingen	21.541	5.206
Mutatie operationele schulden	(45.363)	(16.199)
	<u>(23.822)</u>	<u>(10.993)</u>
Kasstroom uit bedrijfsoperaties	(28.140)	18.927
Opbrengsten van effecten	1.038	2.791
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	851	0
Rentelasten en soortgelijke kosten	8. (1.440)	(2.458)
Vennootschapsbelasting	9. 2.033	(3.199)
	<u>2.482</u>	<u>(2.866)</u>
Kasstroom uit operationele activiteiten	(25.658)	16.061
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	0	0
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	0	0
	<u>(25.658)</u>	<u>16.061</u>
Mutatie geldmiddelen	(25.658)	16.061
Stand begin verslagperiode	156.288	140.227
Stand einde verslagperiode	130.630	156.288
	<u>(25.658)</u>	<u>16.061</u>

# TOELICHTING ALGEMEEN

---

## Grondslagen algemeen

Renpart Vastgoed Management B.V. is statutair gevestigd te Den Haag en houdt kantoor aan het adres Nassaulaan 4 te 2514 JS Den Haag.

Renpart Vastgoed Management B.V. werd opgericht op 31 oktober 2001 bij akte verleden voor mr. F.W. Oldenburg, notaris te Amsterdam. De statuten van de vennootschap werden laatstelijk integraal gewijzigd bij akte, op 4 december 2012 verleden voor mr. M.J. Dussel, notaris te Rotterdam.

Het boekjaar van de vennootschap valt samen met het kalenderjaar.

De vennootschap heeft ten doel:

- a. het voeren van het bestuur over en het beheren van vennootschappen die zich ten doel stellen het verlenen van diensten op het gebied van onroerende zaken;
- b. het deelnemen in, het financieren van, het zich op andere wijze interesseren bij, het zich (mede)verbinden voor verplichtingen van derden en het verstrekken van zekerheden voor dergelijke verplichtingen; en
- c. het verrichten van al hetgeen met het vorenstaande in de ruimste zin verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn.

De jaarrekening is opgesteld volgens de bepalingen van Titel 9 Boek 2 BW, de Wet op het financieel toezicht en het Besluit gedragstoezicht financiële ondernemingen.

De vennootschap voert de directie over en beheert vennootschappen die zich ten doel stellen het verlenen van diensten op het gebied van onroerende zaken. Renpart Vastgoed Management B.V. oefent als statutair bestuurder beleidsbepalende invloed uit in die vennootschappen en is daarom te beschouwen als een verbonden partij in de zin van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving.

Alle bedragen in dit jaarverslag luiden in euro. Alle bedragen zijn afgerond op hele euro, wat kan leiden tot geringe afrondingsverschillen.

Voor zover niet anders vermeld zijn activa en passiva gewaardeerd tegen nominale waarden.

Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben. Verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het verslagjaar, worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

## Groepsverhoudingen

Renpart Vastgoed Management B.V. maakt deel uit van een groep van rechtspersonen, waarvan Renpart Group of Companies B.V. aan het hoofd staat. Tot die groep behoren:

- Renpart Vastgoed Management B.V., statutair gevestigd te Den Haag, 100%
- Renpart Facilities B.V., statutair gevestigd te Den Haag, 100%
- Renpart Retail X Beheer B.V., statutair gevestigd te Den Haag, 100%
- Renpart Retail XI Beheer B.V., statutair gevestigd te Den Haag, 100%
- Renpart Retail XII Beheer B.V., statutair gevestigd te Den Haag, 100%
- Renpart Retail XIII Beheer B.V., statutair gevestigd te Den Haag, 100%
- Renpart Vastgoed Beheer B.V., statutair gevestigd te Den Haag, 100%
- Renpart Storage Holding IX N.V., statutair gevestigd te Den Haag, 100%

## Fiscale positie

Renpart Group of Companies B.V., Renpart Vastgoed Management B.V., Renpart Facilities B.V. en Renpart Vastgoed Beheer B.V. vormen met elkaar een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting en zijn uit dien hoofde hoofdelijk aansprakelijk voor de belastingschulden van de fiscale eenheid als geheel. Aan de vennootschap wordt vennootschapsbelasting doorberekend als ware zij zelfstandig belastingplichtig.

Renpart Group of Companies B.V., Renpart Vastgoed Management B.V., Renpart Facilities B.V. en Renpart Vastgoed Beheer B.V. vormen met elkaar een fiscale eenheid voor de omzetbelasting en zijn uit dien hoofde hoofdelijk aansprakelijk voor de belastingschulden van de fiscale eenheid als geheel.

## Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

### Vorderingen en overlopende activa

De vorderingen worden gewaardeerd tegen nominale waarde onder aftrek van een voorziening voor mogelijke oninbaarheid. De vorderingen hebben alle een kortlopend karakter.

### **Effecten**

De effecten worden gewaardeerd tegen kostprijs of lagere marktwaarde. Deze marktwaarde is gelijk aan de intrinsieke waarde voor handelsdoeleinden.

Het belang in Renpart Storage Holding IX N.V. is niet in de consolidatie betrokken omdat de betekenis is te verwaarlozen op het geheel (art 2:407 lid 1 sub a BW).

## **Grondslagen voor de bepaling van het resultaat**

### **Omzet**

Onder omzet wordt verstaan de opbrengst van de in het verslagjaar verleende diensten onder aftrek van kortingen en de over de omzet geheven belastingen. De direct aan de omzet gerelateerde kosten worden van de omzet afgetrokken.

### **Belastingen**

De vennootschapsbelasting wordt berekend tegen het geldende tarief over het resultaat van het boekjaar, waarbij rekening wordt gehouden met permanente verschillen tussen de winstberekening volgens de jaarrekening en de fiscale winstberekening, en waarbij actieve belastinglatenties (indien van toepassing) slechts worden gewaardeerd voor zover de realisatie daarvan waarschijnlijk is.

## **Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht**

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de indirecte methode. De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen. Winstbelastingen (verrekend in de fiscale eenheid), opbrengsten van effecten, rentelasten en soortgelijke kosten worden opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. Betaalde dividenden worden opgenomen onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten, voor zover daarvan sprake is.

## TOELICHTING OP DE BALANS

### Activa

#### Flottende activa

#### Effecten

1.	<b>Overige effecten</b>		
	Stand begin verslagperiode	74.631	88.886
	Ontvangen stockdividend	965	0
	Dividendbelasting ontvangen stockdividend	(145)	0
	Waardeverandering van effecten	<u>(7.114)</u>	<u>(14.255)</u>
	Stand einde verslagperiode	<u>68.337</u>	<u>74.631</u>

Deze post is ultimo verslagperiode als volgt samengesteld:

	<i>Kostprijs</i>	<i>Marktwaaarde</i>	<i>Boekwaarde</i>
Renpart Vastgoed Holding N.V.	51.330	18.337	18.337
Renpart Storage Holding IX N.V.	<u>50.000</u>	<u>53.172</u>	<u>50.000</u>
	<u>101.330</u>	<u>71.509</u>	<u>68.337</u>

### Passiva

#### Eigen vermogen

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

	Geplaatst aandelen- kapitaal	Agio- reserves	Overige reserves	Niet- verdeelde resultaten	Totaal
Stand begin verslagperiode	18.000	132.000	(10.706)	12.799	152.093
Resultaatbestemming voorafgaande verslagperiode	0	0	12.799	(12.799)	0
Resultaat na belastingen	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(8.130)</u>	<u>(8.130)</u>
Stand einde verslagperiode	<u>18.000</u>	<u>132.000</u>	<u>2.093</u>	<u>(8.130)</u>	<u>143.963</u>

#### 2. Geplaatst aandelenkapitaal

Bij oprichting van de vennootschap op 31 oktober 2001 zijn 18.000 aandelen van elk € 1 nominaal geplaatst en volgestort in contanten.

Ultimo verslagperiode stonden 18.000 aandelen van elk € 1 nominaal uit.

#### 3. Agioreserves

Op 25 augustus 2005 is op de aandelen een bedrag van € 132.000 agio gestort in contanten.

#### 4. Overige reserves

Stand begin verslagperiode	(10.706)	(10.492)
Resultaatbestemming voorafgaande verslagperiode	<u>12.799</u>	<u>(214)</u>
Stand einde verslagperiode	<u>2.093</u>	<u>(10.706)</u>

## Kortlopende schulden

31-12-12

31-12-11

### 5. Aandeelhouders

Deze gelden zijn als krediet in rekening-courant door Renpart Group of Companies B.V. aan de vennootschap verstrekt. Over de schuld is 3% rente berekend. Er zijn geen afspraken gemaakt over aflossing. Er zijn geen zekerheden verstrekt.

### 6. Overige schulden en overlopende passiva

Nog te ontvangen facturen

5.000

5.000

Nog te betalen bedragen

1.650

11.939

6.650

16.939

## Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

De vennootschap maakt met enkele groepsmaatschappijen deel uit van fiscale eenheden voor de vennootschapsbelasting en de omzetbelasting en is uit dien hoofde hoofdelijk aansprakelijk voor de belasting-schulden van beide fiscale eenheden als geheel.

De vennootschap en enkele groepsmaatschappijen hebben zich als hoofdelijk medeschuldenaar met elkaar verbonden in een financieringsarrangement met ING Bank N.V. Ten behoeve hiervan zijn door de vennootschap, enkele groepsmaatschappijen en derden zekerheden gesteld ten gunste van ING Bank N.V.

Door de vennootschap werd een garantieverklaring afgegeven aan de eigenaar van het kantoorpand waarin de Renpart-vennootschappen zijn gevestigd voor nakoming van alle verplichtingen uit hoofde van de huurovereenkomst.

## TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING

---

<b>Kosten</b>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
7. <b>Algemene kosten</b>		
Doorbelaste kosten	(1.440.000)	(1.400.000)
Overige doorbelaste kosten	(670.000)	(435.000)
Overige algemene kosten	<u>(18.177)</u>	<u>(28.650)</u>
	<u>(2.128.177)</u>	<u>(1.863.650)</u>

### Financiële baten en lasten

8. <b>Rentelasten en soortgelijke kosten</b>		
Rente r/c Renpart Group of Companies B.V.	(1.105)	(543)
Overige	<u>(335)</u>	<u>(1.915)</u>
	<u>(1.440)</u>	<u>(2.458)</u>
9. <b>Belastingen</b>		
Te vorderen / te betalen vennootschapsbelasting	<u>2.033</u>	<u>(3.199)</u>

De te vorderen / te betalen vennootschapsbelasting is in rekening-courant verrekend met het hoofd van de fiscale eenheid.

### Overige informatie

Gedurende de verslagperiode waren bij de vennootschap geen personeelsleden in dienst.

Den Haag, 15 april 2013

De Directie:

w.g. H.O.M. de Wolf, directeur A

w.g. A.W.J. Kempers, directeur B

w.g. M. Debets, directeur B

Overige gegevens

## OVERIGE GEGEVENS

---

### Statutaire regeling inzake de bestemming van het resultaat

#### Artikel 15

1. De algemene vergadering is bevoegd tot bestemming van de winst die door vaststelling van de jaarrekening is bepaald dan wel bepaling van de wijze waarop een tekort zal worden verwerkt, alsmede tot vaststelling van tussentijdse uitkeringen uit de winst of uitkeringen uit de reserves voor zover het eigen vermogen groter is dan de reserves die krachtens de wet moeten worden aangehouden. Een besluit tot uitkering uit de winst of reserves is onderworpen aan de goedkeuring van de directie. De directie weigert slechts de goedkeuring indien het weet of redelijkerwijs behoort te voorzien dat de vennootschap na de uitkering niet zal kunnen blijven voortgaan met het betalen van haar opeisbare schulden
2. Bij de berekening van de verdeling van een uitkering tellen de aandelen die de vennootschap houdt niet mee, tenzij op zodanige aandelen een recht van vruchtgebruik of een pandrecht rust ten behoeve van een ander dan de vennootschap.
3. Ten laste van de door de wet voorgeschreven reserves mag een tekort slechts worden gelgd voor zover de wet dat toestaat.
4. Uitkeringen zijn opeisbaar op de dag welke de algemene vergadering bepaalt.
5. Uitkeringen welke niet binnen vijf jaren en een dag waarop zij opeisbaar zijn geworden in ontvangst zijn genomen, vervallen aan de vennootschap.
6. De algemene vergadering kan besluiten dat uitkeringen geheel of gedeeltelijk in een andere vorm dan in geld zullen worden uitgekeerd.

### Voorstel resultaatbestemming verslagperiode

De Directie stelt voor het resultaat over de verslagperiode ter grootte van € 8.130 negatief ten laste te brengen van de overige reserves.

### Resultaatbestemming voorafgaande verslagperiode

Door de Algemene Vergadering is op 26 april 2012 besloten om het resultaat over 2011 ter grootte van € 12.799 ten gunste te brengen van de overige reserves.

### Belangen van bestuurders

Één der bestuurders houdt, indirect, driekwart van het geplaatste aandelenkapitaal van de vennootschap.

### Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen verklaring.



## Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de Algemene Vergadering van Renpart Vastgoed Management B.V.

### Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de in dit rapport opgenomen jaarrekening 2012 van Renpart Vastgoed Management B.V. te Den Haag gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de balans per 31 december 2012 en de winst-en-verliesrekening over 2012 met de toelichting, waarin opgenomen een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

### Verantwoordelijkheid van het bestuur

De directie van de vennootschap is verantwoordelijk voor het opmaken van de jaarrekening die het vermogen en het resultaat getrouw dient weer te geven in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 van het in Nederland geldende Burgerlijk Wetboek (BW) en de Wet op het financieel toezicht (Wft). De directie is tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing als zij noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

### Verantwoordelijkheid van de accountant

Onze verantwoordelijkheid is het geven van een oordeel over de jaarrekening op basis van onze controle. Wij hebben onze controle verricht in overeenstemming met Nederlands recht, waaronder de Nederlandse controlestandaarden. Dit vereist dat wij voldoen aan de voor ons geldende ethische voorschriften en dat wij onze controle zodanig plannen en uitvoeren dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de jaarrekening geen afwijking van materieel belang bevat.

Een controle omvat het uitvoeren van werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening. De geselecteerde werkzaamheden zijn afhankelijk van de door de accountant toegepaste oordeelsvorming, met inbegrip van het inschatten van de risico's dat de jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten.

Bij het maken van deze risico-inschattingen neemt de accountant de interne beheersing in aanmerking die relevant is voor het opmaken van de jaarrekening en voor het getrouwe beeld daarvan, gericht op het opzetten van controlewerkzaamheden die passend zijn in de omstandigheden. Deze risico-inschattingen hebben echter niet tot doel een oordeel tot uitdrukking te brengen over de effectiviteit van de interne beheersing van de vennootschap.

Een controle omvat tevens het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en van de redelijkheid van de door het bestuur van de vennootschap gemaakte schattingen, alsmede een evaluatie van het algehele beeld van de jaarrekening.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is om een onderbouwing voor ons oordeel te bieden.

## **Oordeel betreffende de jaarrekening**

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en samenstelling van het vermogen van Renpart Vastgoed Management B.V. per 31 december 2012 en van het resultaat over 2012 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW en de Wft.

## **Verklaring betreffende overige bij of krachtens de wet gestelde eisen**

Ingevolge de aan ons verstrekte opdracht tot de controle van de jaarrekening vermelden wij dat on ons geen tekortkomingen zijn gebleken naar aanleiding van het onderzoek of de in artikel 2:392 lid 1 onder b tot en met h BW vereiste gegevens zijn toegevoegd.

Amsterdam, 15 april 2013

Deloitte Accountants B.V.

Was getekend: drs. A.J. Kernkamp RA