

Renpart Vastgoed Management B.V.

Jaarverslag 2009

INHOUDSOPGAVE

Inhoudsopgave.....	2
Verslag van de Directie.....	3
Jaarrekening 2009	
o Balans	6
o Winst-en-verliesrekening.....	8
o Kasstroomoverzicht	9
o Toelichting algemeen	10
o Toelichting op de balans	12
o Toelichting op de winst-en-verliesrekening	15
Overige gegevens	
o Statutaire regeling resultaatbestemming.....	18
o Voorstel resultaatbestemming verslagperiode	18
o Resultaatbestemming voorafgaande verslagperiode	18
o Belangen van bestuurders	18
o Accountantsverklaring	19

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 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 eind 2009 acht fondsen.

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. De acht fondsen hadden ultimo 2009 gezamenlijk 69 panden in eigendom met een totale waarde van circa € 164 miljoen. De panden omvatten in totaal 85.620 m² kantoorruimte, 42.092 m² bedrijfsruimte, 262 m² winkelruimte en 305 m² woningruimte; er waren 127 huurders. De financiële bezettingsgraad over 2009 beliep 91% van de gehele portefeuille. De vastgoedfondsen hadden eind 2009 een totaal aan activa van circa € 166 miljoen. Het totaal eigen vermogen van de fondsen beliep circa € 62 miljoen en werd verstrekt door circa 1.330 aandeel- en certificaathouders.

In de tweede helft van 2009 werd Washil Vastgoed 8 N.V. (voorheen genaamd: Renpart Vastgoed Holding VIII N.V.) ontbonden en geliquideerd.

Medio november 2009 werd de inschrijving opengesteld op (certificaten van) aandelen in het kapitaal van Renpart Vastgoed Holding IX N.V. Deze vennootschap investeert in kleinschalig, commercieel vastgoed in Nederland. Op 31 december 2009 werd de inschrijving gesloten en werden (certificaten van) aandelen aan beleggers uitgegeven. Eind januari 2010 werd nog een tranche aan beleggers uitgegeven. Vervolgemissies zijn gepland voor mei en september 2010.

Op 19 november 2009 zijn, met toestemming van de respectieve Raden van Commissarissen van de vastgoedfondsen, enkele kleine wijzigingen aangebracht in de overeenkomsten tot directievoering tussen de vastgoedfondsen en Renpart Vastgoed Management B.V. De aanpassingen zien op het artikel waarin het gebruik door de fondsen van de merknaam Renpart en het Renpart-logo worden geregeld.

Het beleid van de vennootschap is er op gericht het aantal onder haar beheer staande beleggingsinstellingen te vergroten. Hiertoe zullen ook in volgende boekjaren acties worden ondernomen.

Den Haag, 22 april 2010

De Directie:

w.g. H.O.M. de Wolf

w.g. J.A. Jonker

Jaarrekening 2009

BALANS

vóór resultaatbestemming, bedragen in euro

	31 december 2009	31 december 2008
Activa		
Vlottende activa		
Vorderingen		
Handelsdebiteuren	22.238	86.221
Belastingen	0	153
Aandeelhouders	0	2.932
Overige vorderingen en overlopende activa	66.050	29.500
Effecten		
Overige effecten 1.	325.188	76.944
Liquide middelen		
Banktegoeden	300.617	252.153
Totaal vlottende activa	714.093	447.903
 Totaal activa	 714.093	 447.903

BALANS

vóór resultaatbestemming, bedragen in euro

		31 december 2009	31 december 2008
Passiva			
Eigen vermogen			
Geplaatst aandelenkapitaal	2.	18.000	18.000
Agioreserve	3.	132.000	132.000
Overige reserves	4.	13.483	165.312
Niet-verdeelde resultaten		—23.975	—151.829
Totaal eigen vermogen		139.508	163.483
Kortlopende schulden			
Handelscrediteuren		44.387	17.011
Groepsmaatschappijen	5.	30.054	33.409
Aandeelhouders	6.	169.948	0
Belastingen		0	0
Overige schulden en overlopende passiva	7.	330.196	234.000
Totaal kortlopende schulden		574.585	284.420
Totaal passiva		714.093	447.903

WINST-EN-VERLIESREKENING

bedragen in euro

		2009	2008
Opbrengsten			
Omzet	8.	1.602.052	1.262.730
Kosten			
Afschrijvingen		0	—67.000
Algemene kosten	9.	—1.658.697	—960.159
Bijzondere lasten		0	—365.577
Som der kosten		—1.658.697	—1.392.736
Bedrijfsresultaat		—56.645	—130.006
Financiële baten en lasten			
Opbrengsten van effecten		3.917	3.908
Waardeverandering van effecten		—1.756	—24.183
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	10.	12.520	11.330
Rentelasten en soortgelijke kosten	11.	—1.806	—32.288
Totaal financiële baten en lasten		12.875	—41.233
Resultaat voor belastingen		—43.770	—171.239
Belastingen	12.	19.795	19.411
Resultaat na belastingen		—23.975	—151.829

KASSTROOMOVERZICHT

bedragen in euro

	2009	2008
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Resultaat na belastingen	—23.975	—151.829
(Des)investeringen in materiële vaste activa	0	14.607
(Des)investeringen in effecten 1.	—248.244	274.386
Mutatie vorderingen	30.517	74.263
Mutatie kortlopende schulden	290.166	—153.866
	48.464	57.561
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Dividenduitkering	0	—33.520
Ontvangen leningen	0	500.000
Aflossing leningen	0	—500.000
	0	—33.520
Mutatie geldmiddelen	48.464	24.041
 Stand begin verslagperiode	252.153	228.113
Mutatie geldmiddelen	48.464	24.041
 Stand einde verslagperiode	300.617	252.153

TOELICHTING ALGEMEEN

Grondslagen algemeen

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

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.

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.

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 Group of Companies B.V., statutair gevestigd te Den Haag, 100%
- Renpart Vastgoed Management B.V., statutair gevestigd te Rotterdam, 100%
- Washil Vastgoed Management B.V. (voorheen genaamd: Renpart Storage Management B.V.), statutair gevestigd te Utrecht, 100%
- Renpart Vastgoed Beheer B.V., statutair gevestigd te Rotterdam, 100%
- Renpart Facilities B.V., statutair gevestigd te Den Haag, 100%
- Renpart Storage Holding IX N.V., statutair gevestigd te Den Haag, 100%

Fiscale positie

De vennootschap maakt tezamen met Renpart Group of Companies B.V., Washil Vastgoed Management B.V. (voorheen genaamd: Renpart Storage Management B.V.), Renpart Vastgoed Beheer B.V. en Renpart Facilities B.V. deel uit van een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting en is uit dien hoofde hoofdelijk aansprakelijk voor de belastingschulden van de fiscale eenheid als geheel.

De vennootschap maakt tezamen met Renpart Group of Companies B.V., Renpart Vastgoed Beheer B.V. en Renpart Facilities B.V. uit van een fiscale eenheid voor de omzetbelasting en is uit dien hoofde hoofdelijk aansprakelijk voor de belastingschulden van de fiscale eenheid als geheel.

Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

Vorderingen

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

Effecten

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

De deelneming 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.

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.

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, rentelasten en –baten en ontvangen dividenden worden opgenomen als onderdeel van het resultaat na belastingen.

TOELICHTING OP DE BALANS

Activa

Vlottende activa

Effecten

1. Overige effecten

Stand begin verslagperiode	76.944	351.330
Investering in effecten	250.000	0
Desinvestering van effecten	0	—250.203
Waardeverandering van effecten	<u>—1.756</u>	<u>—24.183</u>
Stand einde verslagperiode	<u>325.188</u>	<u>76.944</u>

Deze post is ultimo verslagperiode als volgt samengesteld:

	<i>Kostprijs</i>	<i>Marktwaaarde</i>	<i>Boekwaarde</i>
Renpart Vastgoed Holding N.V.	10.000	8.290	8.290
Renpart Klassiek Vastgoed N.V.	4.030	3.136	3.136
Renpart Vastgoed Holding III N.V.	1.000	858	858
Renpart Klassiek Vastgoed IV N.V.	1.000	799	799
Renpart Vastgoed Holding V N.V.	10.300	8.690	8.690
Renpart Vastgoed Holding VI N.V.	20.000	14.640	14.640
Renpart Vastgoed Holding VII N.V.	5.000	4.025	4.025
Renpart Storage Holding IX N.V.	50.000	34.750	34.750
Renpart Vastgoed Holding IX N.V.	<u>250.000</u>	<u>250.000</u>	<u>250.000</u>
	<u>351.330</u>	<u>325.188</u>	<u>325.188</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	165.312	—151.829	163.483
Resultaatbestemming voorafgaande verslagperiode	0	0	—151.829	151.829	0
Resultaat na belastingen	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>—23.975</u>	<u>—23.975</u>
Stand einde verslagperiode	<u>18.000</u>	<u>132.000</u>	<u>13.483</u>	<u>—23.975</u>	<u>139.508</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.

	31-12-09	31-12-08
4. Overige reserves		
Stand begin verslagperiode	165.312	165.312
Resultaatbestemming voorafgaande verslagperiode	<u>—151.829</u>	<u>0</u>
Stand einde verslagperiode	<u>13.483</u>	<u>165.312</u>

Kortlopende schulden

5. Groepsmaatschappijen		
Deze post is als volgt samengesteld:		
Renpart Storage Holding IX N.V.	<u>30.054</u>	<u>33.409</u>
	<u>30.054</u>	<u>33.409</u>

De schuld in rekening-courant draagt een rente van 4,0% per jaar. Er zijn geen afspraken gemaakt over aflossing. Er zijn geen zekerheden verstrekt.

6. Aandeelhouders		
Deze post is als volgt samengesteld:		
Renpart Group of Companies B.V.	<u>169.948</u>	<u>0</u>
	<u>169.948</u>	<u>0</u>

De schuld in rekening-courant draagt een rente van 4,0% per jaar. Er zijn geen afspraken gemaakt over aflossing. Er zijn geen zekerheden verstrekt.

7. Overige schulden en overlopende passiva		
Deze post is als volgt samengesteld:		
Lening o/g	250.000	0
Nog te ontvangen facturen	5.000	8.000
Nog te betalen bedragen	<u>75.196</u>	<u>226.000</u>
	<u>330.196</u>	<u>234.000</u>

Bij een niet-gelieerde partij werd eind december 2009 een kortlopende lening opgenomen ter grootte van € 250.000. De lening heeft een looptijd tot uiterlijk 30 juni 2010 en draagt een rente van 9,75% per jaar, betaalbaar per maand achteraf. Er zijn geen zekerheden verstrekt.

Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

De vennootschap heeft op balansdatum op grond van overwinstdelingsbepalingen in overeenkomsten tot directievoering voorwaardelijke vorderingen op enkele door haar beheerde Renpart Vastgoedfondsen tot een totaalbedrag van € 238.573 (2008: € 8.550).

De vennootschap maakt tezamen met Renpart Group of Companies B.V., Washil Vastgoed Management B.V. (voorheen genaamd: Renpart Storage Management B.V.), Renpart Vastgoed Beheer B.V. en Renpart Facilities B.V. deel uit van een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting en is uit dien hoofde hoofdelijk aansprakelijk voor de belastingschulden van de fiscale eenheid als geheel.

De vennootschap maakt tezamen met Renpart Group of Companies B.V., Renpart Vastgoed Beheer B.V. en Renpart Facilities B.V. uit van een fiscale eenheid voor de omzetbelasting en is uit dien hoofde hoofdelijk aansprakelijk voor de belastingschulden van de fiscale eenheid als geheel.

31-12-09

31-12-08

De vennootschap heeft zich tezamen met Renpart Group of Companies B.V., Renpart Vastgoed Beheer B.V. en Renpart Facilities B.V. als medeschuldenaar hoofdelijk verbonden in een kredietarrangement met ING Bank N.V. Als zekerheid heeft de vennootschap haar boekvorderingen en inventaris aan de bank verpand.

TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING

Opbrengsten

8.	Omzet		
	Directievergoedingen assetscomponent	1.078.037	1.148.065
	Directievergoedingen huurcomponent	497.827	9.109
	Administratievergoedingen	26.188	8.423
	Kapitalisatievergoedingen	0	97.133
	Overwinstdelingsvergoedingen	0	0
		<u>1.602.052</u>	<u>1.262.730</u>

Kosten

9.	Algemene kosten		
	Doorbelaste kosten	—1.340.000	—750.000
	Overige doorbelaste kosten	—310.000	—180.000
	Overige algemene kosten	—8.697	—30.159
		<u>—1.658.697</u>	<u>—960.159</u>

Financiële baten en lasten

10.	Rentebaten en soortgelijke opbrengsten		
	Rente r/c Renpart Group of Companies B.V.	12.502	0
	Belastingdienst	18	0
	Rente bankiers	0	11.327
	Overige	0	3
		<u>12.520</u>	<u>11.330</u>
11.	Rentelasten en soortgelijke kosten		
	Rente r/c Renpart Storage Holding IX N.V.	—1.169	—1.696
	Rente lening o/g	—197	0
	Rente E&R Management B.V.	0	—28.112
	Rente r/c Washil Vastgoed 8 N.V. (voorheen genaamd: Renpart Vastgoed Holding VIII N.V.)	0	—1.330
	Belastingdienst	0	—1.047
	Rente r/c Renpart Group of Companies B.V.	0	—102
	Overige	—440	0
		<u>—1.806</u>	<u>—32.288</u>
12.	Belastingen		
	Te vorderen vennootschapsbelasting	<u>19.795</u>	<u>19.411</u>

De te vorderen 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, 22 april 2010

De Directie:

w.g. H.O.M. de Wolf

w.g. J.A. Jonker

Overige gegevens

OVERIGE GEGEVENS

Statutaire regeling inzake de bestemming van het resultaat

Artikel 16.

1. De winst, die uit de vastgestelde jaarrekening blijkt, staat ter beschikking van de algemene vergadering.
2. De vennootschap kan aan aandeelhouders en andere gerechtigden ten laste de voor uitkering vatbare winst slechts uitkeringen doen voor zover het eigen vermogen groter is dan het gestorte en opgevraagde deel van het kapitaal vermeerderd met de reserves die krachtens de wet moeten worden aangehouden. Op aandelen die de vennootschap zelf houdt kan geen uitkering van winst aan de vennootschap zelf plaatshebben.
3. De algemene vergadering is, met inachtneming van het bepaalde in het tweede lid, bevoegd één of meer interim-dividenden betaalbaar te stellen.
4. Uitkering van winst geschiedt na de vaststelling van de jaarrekening waaruit blijkt dat zij geoorloofd is.

Voorstel resultaatbestemming verslagperiode

De Directie stelt voor het resultaat over de verslagperiode ter grootte van € 23.975 negatief ten laste te brengen van de overige reserves.

Resultaatbestemming voorafgaande verslagperiode

Door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders is besloten om het resultaat over 2008 ter grootte van € 151.829 negatief ten laste te brengen van de overige reserves.

Belangen van bestuurders

De bestuurders houden tezamen, direct of indirect, het gehele aandelenkapitaal van de vennootschap.

Aan de directie aandeelhouders van
Renpart Vastgoed Management B.V.
Den Haag

Datum
22 april 2010

Behandeld door
Drs. A.J. Kernkamp RA

Kenmerk
3100219290/OP9995/fb

Accountantsverklaring

Wij hebben de in dit verslag opgenomen jaarrekening 2009 van Renpart Vastgoed Management B.V. te Rotterdam bestaande uit de balans per 31 december 2009 en de winst-en-verliesrekening over 2009 met de toelichting gecontroleerd.

Verantwoordelijkheid van de directie

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 BW en de Wet op het financieel toezicht. Deze verantwoordelijkheid omvat onder meer: het ontwerpen, invoeren en in stand houden van een intern beheersingssysteem relevant voor het opmaken van en getrouw weergeven in de jaarrekening van vermogen en resultaat, zodanig dat deze geen afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten bevat, het kiezen en toepassen van aanvaardbare grondslagen voor financiële verslaggeving en het maken van schattingen die onder de gegeven omstandigheden redelijk zijn.

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. Dienovereenkomstig zijn wij verplicht te voldoen aan de voor ons geldende gedragsnormen en zijn wij gehouden onze controle zodanig te plannen en uit te voeren dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de jaarrekening geen afwijkingen 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 keuze van de uit te voeren werkzaamheden is afhankelijk van de professionele oordeelsvorming van de accountant, waaronder begrepen zijn beoordeling van de risico's van afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten. In die beoordeling neemt de accountant in aanmerking het voor het opmaken van en getrouw weergeven in de jaarrekening van vermogen en resultaat relevante interne beheersingssysteem, teneinde een verantwoorde keuze te kunnen maken van de controlewerkzaamheden die onder de gegeven omstandigheden adequaat zijn maar die niet tot doel hebben een oordeel te geven over de effectiviteit van het interne beheersingssysteem van de vennootschap. Tevens omvat een controle onder meer een evaluatie van de aanvaardbaarheid van de toegepaste grondslagen voor financiële verslaggeving en van de redelijkheid van schattingen die het bestuur van de vennootschap heeft gemaakt, 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 als basis voor ons oordeel.

Oordeel

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Renpart Vastgoed Management B.V. per 31 december 2009 en van het resultaat over 2009 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW en de Wet op het financieel toezicht.

Deloitte Accountants B.V.

was getekend: Drs. A.J. Kernkamp RA