

Renpart Vastgoed Management B.V.

Jaarverslag 2010

INHOUDSOPGAVE

Inhoudsopgave.....	2
Verslag van de Directie.....	3
Jaarrekening 2010	
○ Balans	6
○ Winst-en-verliesrekening.....	8
○ Kasstroomoverzicht	9
○ Toelichting algemeen	10
○ Toelichting op de balans	12
○ Toelichting op de winst-en-verliesrekening	15
Overige gegevens	
○ Statutaire regeling resultaatbestemming.....	17
○ Voorstel resultaatbestemming verslagperiode	17
○ Resultaatbestemming voorafgaande verslagperiode	17
○ Belangen van bestuurders	17
○ Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	18

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 2010 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 2010 gezamenlijk 71 panden in eigendom met een totale waarde van circa € 167 miljoen. De panden omvatten in totaal 87.631 m² kantoorruimte, 41.998 m² bedrijfsruimte, 262 m² winkelruimte en 305 m² woningruimte; er waren 128 huurders. De financiële bezettingsgraad over 2010 beliep 88,8% van de gehele portefeuille. De vastgoedfondsen hadden eind 2010 een totaal aan activa van circa € 170 miljoen. Het totaal eigen vermogen van de fondsen beliep circa € 64 miljoen en werd verstrekt door circa 1.350 aandeel- en certificaathouders.

Na de eerste emissie in november 2009 werd in juni 2010 een vervolgemissie opengesteld op (certificaten van) aandelen in het kapitaal van Renpart Vastgoed Holding IX N.V. Deze vennootschap investeert in kleinschalig, commercieel vastgoed in Nederland. Er is nog een vervolgemissies gepland medio 2011. Thans worden voorbereidingen getroffen voor de oprichting en plaatsing van een commanditaire vennootschap waarin een wijkwinkelcentrum zal worden ondergebracht. Deze plaatsing zal naar verwachting uiterlijk eind juni 2011 zijn beslag krijgen. Het ligt in het voornemen dit jaar nog een propositie aan beleggers aan te bieden.

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, 26 april 2011

De Directie:
w.g. H.O.M. de Wolf
w.g. J.A. Jonker

Jaarrekening 2010

BALANS

vóór resultaatbestemming, bedragen in euro

	31 december 2010	31 december 2009
Activa		
Vlottende activa		
Vorderingen		
Handelsdebiteuren	12.904	22.238
Overige vorderingen en overlopende activa	23.176	66.050
Effecten		
Overige effecten	1. 88.886	325.188
Liquide middelen		
Banktegoeden	140.227	300.617
	<hr/>	<hr/>
Totaal vlottende activa	265.193	714.093
	<hr/>	<hr/>
Totaal activa	265.193	714.093
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

BALANS

vóór resultaatbestemming, bedragen in euro

		31 december 2010	31 december 2009
Passiva			
Eigen vermogen			
Geplaatst aandelenkapitaal	2.	18.000	18.000
Agioreserve	3.	132.000	132.000
Overige reserves	4.	—10.492	13.483
Niet-verdeelde resultaten		—214	—23.975
		<hr/>	<hr/>
Totaal eigen vermogen		139.294	139.508
Kortlopende schulden			
Handelscrediteuren		12.071	44.387
Groepsmaatschappijen	5.	30.956	30.054
Aandeelhouders	6.	53.872	169.948
Overige schulden en overlopende passiva	7.	29.000	330.196
		<hr/>	<hr/>
Totaal kortlopende schulden		125.899	574.585
		<hr/>	<hr/>
Totaal passiva		265.193	714.093
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

WINST-EN-VERLIESREKENING

bedragen in euro

		2010	2009
Opbrengsten			
Omzet		1.826.259	1.602.052
Kosten			
Algemene kosten	8.	—1.834.347	—1.658.697
Bedrijfsresultaat			
		—8.088	—56.645
Financiële baten en lasten			
Opbrengsten van effecten		15.717	3.917
Waardeverandering van effecten		13.698	—1.756
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	9.	0	12.520
Rentelasten en soortgelijke kosten	10.	—25.407	—1.806
Totaal financiële baten en lasten			
		4.008	12.875
Resultaat voor belastingen			
		—4.080	—43.770
Belastingen	11.	3.866	19.795
Resultaat na belastingen			
		—214	—23.975

KASSTROOMOVERZICHT

bedragen in euro

	2010	2009
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Resultaat na belastingen	—214	—23.975
(Des)investeringen in effecten 1.	236.302	—248.244
Mutatie vorderingen	52.208	30.517
Mutatie kortlopende schulden	—448.686	290.166
	<u>—160.390</u>	<u>48.464</u>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Mutatie leningen	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
Mutatie geldmiddelen	<u>—160.390</u>	<u>48.464</u>
Stand begin verslagperiode	300.617	252.153
Mutatie geldmiddelen	—160.390	48.464
Stand einde verslagperiode	<u>140.227</u>	<u>300.617</u>

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%
- Renpart Retail X Beheer B.V. (voorheen genaamd Renpart Group Investments I B.V., statutair gevestigd te Den Haag, 100% (sinds 1 maart 2011))
- Renpart XX Beheer B.V. (voorheen genaamd: Renpart Retail X Beheer B.V., Washil Vastgoed Management B.V. en Renpart Storage Management B.V.), statutair gevestigd te Den Haag, 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., Renpart XX Beheer 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 belastingsschulden van de fiscale eenheid als geheel.

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

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	325.188	76.944
Investing in effecten	0	250.000
Desinvestering van effecten	-250.000	0
Waardeverandering van effecten	<u>13.698</u>	<u>-1.756</u>
Stand einde verslagperiode	<u>88.886</u>	<u>325.188</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	8.440	8.440
Renpart Klassiek Vastgoed N.V.	4.030	3.016	3.016
Renpart Vastgoed Holding III N.V.	1.000	832	832
Renpart Klassiek Vastgoed IV N.V.	1.000	698	698
Renpart Vastgoed Holding V N.V.	10.300	8.650	8.650
Renpart Vastgoed Holding VI N.V.	20.000	13.540	13.540
Renpart Vastgoed Holding VII N.V.	5.000	3.710	3.710
Renpart Storage Holding IX N.V.	50.000	51.040	50.000
	<u>101.330</u>	<u>89.926</u>	<u>88.886</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	13.483	-23.975	139.508
Resultaatbestemming voorafgaande verslagperiode	0	0	-23.975	23.975	0
Resultaat na belastingen	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-214</u>	<u>-214</u>
Stand einde verslagperiode	<u>18.000</u>	<u>132.000</u>	<u>-10.492</u>	<u>-214</u>	<u>139.294</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	13.483	165.312
Resultaatbestemming voorafgaande verslagperiode	<u>—23.975</u>	<u>—151.829</u>
Stand einde verslagperiode	<u><u>—10.492</u></u>	<u><u>13.483</u></u>

Kortlopende schulden

5. Groepsmaatschappijen		
Deze post is als volgt samengesteld:		
Renpart Storage Holding IX N.V.	<u>30.956</u>	<u>30.054</u>
	<u><u>30.956</u></u>	<u><u>30.054</u></u>

De schuld in rekening-courant draagt een rente van 3% 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>53.872</u>	<u>169.948</u>
	<u><u>53.872</u></u>	<u><u>169.948</u></u>

De schuld in rekening-courant draagt een rente van 3% 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:		
Nog te betalen bedragen	25.000	75.196
Nog te ontvangen facturen	4.000	5.000
Lening o/g	<u>0</u>	<u>250.000</u>
	<u><u>29.000</u></u>	<u><u>330.196</u></u>

Op de lening o/g van een niet-gelieerde partij werd in juli 2010 een bedrag van € 50.000 afgelost; ultimo september 2010 is het resterende bedrag van € 200.000 afgelost. Er zijn geen schulden met een looptijd langer dan 1 jaar.

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 € 262.203 (2009: € 40.413).

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

De vennootschap heeft zich tezamen met Renpart Group of Companies 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

Kosten

8.	Algemene kosten		
	Doorbelaste kosten	—1.375.000	—1.340.000
	Overige doorbelaste kosten	—450.000	—310.000
	Overige algemene kosten	<u>—9.347</u>	<u>—8.697</u>
		<u>—1.834.347</u>	<u>1.658.697</u>

Financiële baten en lasten

9.	Rentebaten en soortgelijke opbrengsten		
	Rente r/c Renpart Group of Companies B.V.	0	12.502
	Belastingdienst	<u>0</u>	<u>18</u>
		<u>0</u>	<u>12.520</u>
10.	Rentelasten en soortgelijke kosten		
	Rente lening o/g	—17.062	—197
	Rente r/c Renpart Group of Companies B.V.	—3.489	0
	Rente r/c Renpart Storage Holding IX N.V.	—902	—1.169
	Overige	<u>—3.954</u>	<u>—440</u>
		<u>—25.407</u>	<u>—1.806</u>
11.	Belastingen		
	Te vorderen vennootschapsbelasting	<u>3.866</u>	<u>19.795</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, 26 april 2011

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 € 214 negatief ten laste te brengen van de overige reserves.

Resultaatbestemming voorafgaande verslagperiode

Door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders is op 22 april 2010 besloten om het resultaat over 2009 ter grootte van € 23.975 negatief ten laste te brengen van de overige reserves.

Belangen van bestuurders

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

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen verklaring.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: De aandeelhouder van Renpart Vastgoed Management B.V.

Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de in dit rapport opgenomen jaarrekening 2010 van Renpart Vastgoed Management B.V. te Rotterdam gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de balans per 31 december 2010 en de winst-en-verliesrekening over 2010 met de toelichting, waarin opgenomen een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

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 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 het 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 2010 en van het resultaat over 2010 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW en de Wet op het financieel toezicht (Wft).

Verklaring betreffende overige bij of krachtens de wet gestelde eisen

Ingevolge de aan ons verstrekte opdracht tot controle van de jaarrekening 2010 vermelden wij dat 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, 26 april 2011

Deloitte Accountants B.V.

Was getekend door drs. A.J. Kernkamp RA