

Renpart Vastgoed Management B.V.

Jaarverslag 2011

INHOUDSOPGAVE

Inhoudsopgave.....	2
Verslag van de Directie.....	3
Jaarrekening 2011	
○ Balans.....	6
○ Winst-en-verliesrekening	8
○ Kasstroomoverzicht.....	9
○ Toelichting algemeen	10
○ Toelichting op de balans	12
○ Toelichting op de winst-en-verliesrekening	14
Overige gegevens	
○ Statutaire regeling resultaatbestemming.....	16
○ Voorstel resultaatbestemming verslagperiode	16
○ Resultaatbestemming voorafgaande verslagperiode	16
○ Belangen van bestuurders.....	16
○ Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	16

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 2011 elf 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 elf fondsen hadden eind 2011 gezamenlijk 71 panden in eigendom met een totale waarde van circa € 179 miljoen. De panden omvatten in totaal 85.301 m² kantoorruimte, 41.998 m² bedrijfsruimte, 14.256 m² winkelruimte en 405 m² woningruimte; er waren 166 huurders. De financiële bezettingsgraad over 2011 beliep 85,2%. De vastgoedfondsen hadden eind 2011 een totaal aan activa van circa € 183 miljoen. Het totaal eigen vermogen van de fondsen beliep circa € 57 miljoen en werd verstrekt door circa 1.370 beleggers.

Sinds het najaar van 2011 werden uitgebreide onderzoeken gedaan naar nut en noodzaak van een juridische fusie van de acht door de vennootschap beheerde beleggingsmaatschappijen. Medio april 2012 werd het fusievoorstel definitief vastgesteld; eind mei, begin juni zal door de beleggers van deze fondsen worden besloten of de fusie daadwerkelijk doorgang vindt.

In 2011 werden drie commanditaire vennootschappen geplaatst met daarin kleinschalig Nederlands winkelvastgoed. Renpart Retail X C.V. investeert in een wijkwinkelcentrum in de stad Groningen, in Renpart Retail XI C.V. werden enkele winkels te Papendrecht ondergebracht en Renpart Retail XII C.V. investeert in een Jumbo supermarkt, eveneens in de stad Groningen. Thans worden voorbereidingen getroffen voor de aankoop van enkele retailobjecten die naar verwachting zullen worden ondergebracht in een van de bestaande commanditaire vennootschappen.

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, 25 april 2012

De Directie:

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

w.g. J.A. Jonker

Jaarrekening 2011

BALANS

vóór resultaatbestemming, bedragen in euro

	31 december 2011	31 december 2010
Activa		
Vlottende activa		
Vorderingen		
Handelsdebiteuren	15.198	12.904
Overige vorderingen en overlopende activa	15.676	23.176
Effecten		
Overige effecten	1. 74.631	88.886
Liquide middelen		
Banktegoeden	156.288	140.227
	<hr/>	<hr/>
Totaal vlottende activa	261.793	265.193
	<hr/>	<hr/>
Totaal activa	261.793	265.193
	<hr/>	<hr/>

BALANS

vóór resultaatbestemming, bedragen in euro

		31 december 2011	31 december 2010
Passiva			
Eigen vermogen			
Geplaatst aandelenkapitaal	2.	18.000	18.000
Agioreserve	3.	132.000	132.000
Overige reserves	4.	—10.706	—10.492
Niet-verdeelde resultaten		12.799	—214
		<hr/>	<hr/>
Totaal eigen vermogen		152.093	139.294
Kortlopende schulden			
Handelscrediteuren		291	12.071
Groepsmaatschappijen	5.	0	30.956
Aandeelhouders	6.	92.470	53.872
Overige schulden en overlopende passiva	7.	16.939	29.000
		<hr/>	<hr/>
Totaal kortlopende schulden		109.700	125.899
		<hr/>	<hr/>
Totaal passiva		261.793	265.193
		<hr/>	<hr/>

WINST-EN-VERLIESREKENING

bedragen in euro

		2011	2010
Opbrengsten			
Omzet		1.893.570	1.821.497
Kosten			
Algemene kosten	8.	—1.863.650	—1.829.585
Bedrijfsresultaat			
		29.920	—8.088
Financiële baten en lasten			
Opbrengsten van effecten		2.791	15.717
Waardeverandering van effecten		—14.255	13.698
Rentelasten en soortgelijke kosten	9.	—2.458	—25.407
Totaal financiële baten en lasten			
		—13.922	4.008
Resultaat voor belastingen			
		15.998	—4.080
Belastingen	10.	—3.199	3.866
Resultaat na belastingen			
		12.799	—214

KASSTROOMOVERZICHT

Volgens de indirecte methode, bedragen in euro

	2011	2010
Bedrijfsresultaat	29.920	—8.088
Mutatie operationele vorderingen	5.206	52.208
(Des)investeringen in effecten 1.	0	250.000
Mutatie operationele schulden	—16.199	—448.686
	<u>—10.993</u>	<u>—146.478</u>
Kasstroom uit bedrijfsoperaties	18.927	—154.566
Opbrengsten van effecten	2.791	15.717
Rentelasten en soortgelijke kosten 9.	—2.458	—25.407
Vennootschapsbelasting 10.	—3.199	3.866
	<u>—2.866</u>	<u>—5.824</u>
Kasstroom uit operationele activiteiten	16.061	—160.390
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	0	0
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	0	0
	<u>16.061</u>	<u>—160.390</u>
Mutatie geldmiddelen	16.061	—160.390
Stand begin verslagperiode	140.227	300.617
Stand einde verslagperiode	156.288	140.227
	<u>16.061</u>	<u>—160.390</u>
Mutatie geldmiddelen	16.061	—160.390

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 Jaarverlaggeving.

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 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%
- Renpart Retail XI Beheer B.V. (voorheen genaamd: Renpart XX Beheer B.V., Renpart Retail X Beheer B.V., Washil Vastgoed Management B.V. en Renpart Storage Management B.V.), statutair gevestigd te Den Haag, 100%
- Renpart Retail XII Beheer 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% (belang gehouden via Renpart Vastgoed Management B.V.)

Fiscale positie

De vennootschap maakt tezamen met Renpart Group of Companies 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. Per 1 september 2011 maakt Renpart Retail XI Beheer B.V. geen onderdeel meer uit van de fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting.

De vennootschap maakt tezamen met Renpart Group of Companies 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. Per 1 september 2011 maakt Renpart Retail XI Beheer B.V. geen onderdeel meer uit van de fiscale eenheid voor de omzetbelasting.

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.

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.

Met ingang van het boekjaar 2011 worden de direct aan de omzet gerelateerde kosten van de omzet afgetrokken. Voor vergelijkingsdoeleinden werden de vergelijkende cijfers over 2010 aangepast.

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 (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

Wlottende activa

Effecten

1. Overige effecten

Stand begin verslagperiode	88.886	325.188
Desinvestering van effecten	0	—250.000
Waardeverandering van effecten	<u>—14.255</u>	<u>13.698</u>
Stand einde verslagperiode	<u>74.631</u>	<u>88.886</u>

Deze post is ultimo verslagperiode als volgt samengesteld:

	<i>Kostprijs</i>	<i>Marktwaarde</i>	<i>Boekwaarde</i>
Renpart Vastgoed Holding N.V.	10.000	6.140	6.140
Renpart Klassiek Vastgoed N.V.	4.030	2.636	2.636
Renpart Vastgoed Holding III N.V.	1.000	706	706
Renpart Klassiek Vastgoed IV N.V.	1.000	464	464
Renpart Vastgoed Holding V N.V.	10.300	5.370	5.370
Renpart Vastgoed Holding VI N.V.	20.000	6.760	6.760
Renpart Vastgoed Holding VII N.V.	5.000	2.555	2.555
Renpart Storage Holding IX N.V.	<u>50.000</u>	<u>52.052</u>	<u>50.000</u>
	<u>101.330</u>	<u>76.683</u>	<u>74.631</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	—10.492	—214	139.294
Resultaatbestemming voorafgaande verslagperiode	0	0	—214	214	0
Resultaat na belastingen	0	0	0	12.799	12.799
Stand einde verslagperiode	<u>18.000</u>	<u>132.000</u>	<u>—10.706</u>	<u>12.799</u>	<u>152.093</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.

	31-12-11	31-12-10
4. Overige reserves		
Stand begin verslagperiode	-10.492	13.483
Resultaatbestemming voorafgaande verslagperiode	<u>-214</u>	<u>-23.975</u>
Stand einde verslagperiode	<u>-10.706</u>	<u>-10.492</u>

Kortlopende schulden

5. Groepsmaatschappijen		
Deze post is als volgt samengesteld:		
Renpart Storage Holding IX N.V.	<u>0</u>	<u>30.956</u>

De schuld in rekening-courant is per 1 januari 2011 afgelost.

6. Aandeelhouders		
Deze post is als volgt samengesteld:		
Renpart Group of Companies B.V.	<u>92.470</u>	<u>53.872</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	11.939	25.000
Nog te ontvangen facturen	<u>5.000</u>	<u>4.000</u>
	<u>16.939</u>	<u>29.000</u>

Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

De vennootschap maakt tezamen met Renpart Group of Companies 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. 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	—1.400.000	—1.375.000
	Overige doorbelaste kosten	—435.000	—450.000
	Overige algemene kosten	<u>—28.650</u>	<u>—4.585</u>
		<u>—1.863.650</u>	<u>—1.829.585</u>

Financiële baten en lasten

9.	Rentelasten en soortgelijke kosten		
	Rente lening o/g	0	—17.062
	Rente r/c Renpart Group of Companies B.V.	—543	—3.489
	Rente r/c Renpart Storage Holding IX N.V.	0	—902
	Overige	<u>—1.915</u>	<u>—3.954</u>
		<u>—2.458</u>	<u>—25.407</u>
10.	Belastingen		
	Te betalen/te vorderen vennootschapsbelasting	<u>—3.199</u>	<u>3.866</u>

De 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, 25 april 2012

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 € 12.799 ten gunste te brengen van de overige reserves.

Resultaatbestemming voorafgaande verslagperiode

Door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders is op 26 april 2011 besloten om het resultaat over 2010 ter grootte van € 214 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 aandeelhouders van Renpart Vastgoed Management B.V.

Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de in dit rapport opgenomen jaarrekening 2011 van Renpart Vastgoed Management B.V. te Rotterdam gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de balans per 31 december 2011 en de winst-en-verliesrekening over 2011 met de toelichting, waarin opgenomen een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

Verantwoordelijkheid van de beheerder

De beheerder 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 beheerder 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 de beheerder 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 2011 en van het resultaat over 2011 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 controle van de jaarrekening 2011 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, 25 april 2012

Deloitte Accountants B.V.

Was getekend: Drs. A.J. Kernkamp RA