

Renpart Vastgoed Management B.V.

Jaarverslag 2016

Renpart Vastgoed Management B.V.
Nassaulaan 4
2514 JS Den Haag

Handelsregisternummer 24327420

renpart.nl/rvm
[@RenpartVastgoed](https://www.instagram.com/RenpartVastgoed)

INHOUDSOPGAVE

Inhoudsopgave.....	2
Verslag van de Directie.....	3
Jaarrekening 2016	
○ 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	18
○ Voorstel tot dividenduitkering	18
○ Resultaatbestemming voorafgaande verslagperiode	18
○ Belangen van bestuurders.....	18
○ Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	19

VERSLAG VAN DE DIRECTIE

Geachte aandeelhouder,

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.

De aandelen in het kapitaal van Renpart Vastgoed Management B.V. worden gehouden door Renpart Group of Companies B.V., een vermogensbeheerorganisatie met fondsen die beleggen in vastgoed. De groep beheerde eind 2016 negen fondsen (eind 2015: acht).

Directie

Tot onze spijt heeft Astrid Kempers te kennen gegeven de Renpart-organisatie in maart 2017 te zullen verlaten. Na een dienstverband van bijna twaalf jaren zal zij gaan werken bij een regionale participatiemaatschappij in Zwolle. Daarmee keert zij terug bij haar oude passie: sparren met en financieren van ondernemers. Dat is ook hoe zij ooit bij Renpart is begonnen. Vooruitlopend op haar vertrek, is Astrid Kempers op 28 februari 2017 ontheven van haar statutaire verantwoordelijkheden.

Ofschoon wij met pijn in het hart afscheid nemen van deze energieke en uiterst loyale directeur, kunnen wij niet anders dan dankbaar zijn voor de grote inzet waarmee zij vele jaren lang heeft bijgedragen aan de managementorganisatie en de fondsen.

Het ligt in ons voornemen de vrijgekomen directiefunctie per 1 april 2017 in te vullen met twee personen, die beiden al geruime tijd bij Renpart werkzaam zijn: Frans Thomassen (beoogd financieel directeur, werkzaam bij Renpart sinds december 2008) en Tom Harthoorn (beoogd commercieel directeur, werkzaam bij Renpart sinds november 2014). Zij komen beiden voort uit de eigen organisatie.

Voor deze benoemingen is toestemming aan de AFM gevraagd. Ten tijde van het schrijven van dit directieverslag was de aanvraag nog in bewerking.

Commercieel

De beleggingsmarkt voor kantoren en bedrijfsruimte lijkt uit te bodemen. De gestage waardedaling van de afgelopen jaren komt langzaamaan tot stilstand; van waardeherstel is nog slechts mondjesmaat sprake, voornamelijk in Amsterdam.

De beleggingsmarkt voor winkelbeleggingen blijft volop in beweging. Ook in 2016 failleerden vele winkels/ketens. De supermarkten houden goed stand maar bv. kledingwinkels hebben het zwaar.

Met de raad van commissarissen en de banken van Renpart Vastgoed Holding N.V. werden afspraken gemaakt over een verhoging respectievelijk verlaging van de directievergoeding. De vergoeding die dit fonds kan betalen, blijft ook de komende periode een punt van aandacht.

FGH Bank N.V. heeft aangegeven eind 2017 te stoppen met het financieren van fondsstructuren waarbij grotere groepen beleggers bij zijn betrokken. Dat betekent dat voor Renpart Retail XI C.V. en Renpart Retail XII C.V. in 2017 nieuwe hypothecaire financiers moeten worden gezocht.

Medio 2016 werd Renpart Residential XVII B.V. opgericht welke vennootschap de Oude Ambachtsschool te Enschede zal herontwikkelen naar woningen. Het is thans nog niet duidelijk of de woningen na ontwikkeling zullen worden verkocht of als belegging worden aangehouden. Evenmin is al besloten of de financier die werd geïnteresseerd in de ontwikkelingsfase, ook bij een eventuele beleggingsfase betrokken zal zijn.

Risico's

Bij het beheren van vastgoedbeleggingsinstellingen kunnen specifieke risicofactoren een belangrijke rol spelen. De directie schat de kans het grootst dat de volgende risico's met veel impact zich zullen voordoen.

De vennootschap riskeert dat het beheer van beleggingsinstellingen tot een einde komt door beëindiging van beheercontracten of door een eenzijdig opgelegde aanzienlijke verslechtering van de voorwaarden. De vennootschap mitigeert dit risico door het aanhouden van een liquiditeitsreserve en door haar kosten zo variabel mogelijk te maken.

De vennootschap opereert in een omgeving waar zij te maken heeft met snel wisselende wet- en regelgeving wat ertoe leidt dat de administratieve lasten bovengemiddeld zwaar op de organisatie drukken, die immers van beperkte omvang is.

Vergunning, bewaarder en interne organisatie

Renpart Vastgoed Management B.V. houdt een vergunning ex artikel 2:67 van de Wet op het financieel toezicht (Wft). Deze vergunning staat het haar toe om op te treden als beheerder van (vastgoed)beleggingsinstellingen. De vergunning is verleend door de Autoriteit Financiële Markten (AFM).

Sinds 2014 staan Renpart Retail XIII C.V. en Renpart Retail XIV C.V. onder toezicht tezamen met de vennootschap.

Darwin Depositary Services B.V. te Amsterdam treedt op als bewaarder in de zin van de Wft (depository).

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.

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.

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

Groep

Renpart Vastgoed Management B.V. voert de directie over de Renpart vastgoedfondsen c.q. over de behorende vennoten van de commanditaire vennootschappen. De negen fondsen hadden eind 2016 gezamenlijk 85 panden in eigendom met een totale waarde van circa € 225 miljoen. De panden omvatten in totaal 91.590 m² kantoorruimte, 36.600 m² bedrijfsruimte en 61.084 m² winkelruimte; er waren 274 huurders. De vastgoedfondsen hadden eind 2016 een totaal aan activa van circa € 237 miljoen. Het totaal eigen vermogen van de fondsen beliep circa € 61 miljoen en werd verstrekt door 1.339 beleggers.

Vooruitzichten

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.

Den Haag, 27 februari 2017

De Directie:

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

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

Jaarrekening 2016

BALANS

vóór resultaatbestemming, bedragen in euro

	31 december 2016	31 december 2015
Activa		
Vaste activa		
Financiële vaste activa		
Overige effecten	1. 2.881	2.692
Vlottende activa		
Vorderingen		
Handelsdebiteuren	9.966	21.167
Overige vorderingen en overlopende activa	1.286	1.964
Liquide middelen		
Banktegoeden	2. 992.341	773.519
	<hr/>	<hr/>
Totaal vlottende activa	1.003.593	796.650
	<hr/>	<hr/>
Totaal activa	1.006.474	799.342
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

BALANS

vóór resultaatbestemming, bedragen in euro

		31 december 2016	31 december 2015
Passiva			
Eigen vermogen			
Geplaatst aandelenkapitaal	3.	18.000	18.000
Agioreserve	4.	457.000	457.000
Overige reserves	5.	25.000	25.000
Niet-verdeelde resultaten	6.	21.218	17.107
		<hr/>	<hr/>
Totaal eigen vermogen		521.218	517.107
Kortlopende schulden			
Handelscrediteuren	7.	316.223	9.626
Aandehouder	8.	155.859	33.924
Belastingen	9.	494	0
Overige schulden en overlopende passiva	10.	12.680	238.685
		<hr/>	<hr/>
Totaal kortlopende schulden		485.256	282.235
		<hr/>	<hr/>
Totaal passiva		1.006.474	799.342
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

WINST-EN-VERLIESREKENING

bedragen in euro

		2016	2015
Opbrengsten			
Netto-omzet	11.	2.152.474	1.708.783
Kosten			
Bedrijfskosten	12.	(2.125.766)	(1.685.024)
Bedrijfsresultaat		26.708	23.759
Financiële baten en lasten			
Bijzondere waardevermeerdering c.q. -vermindering van effecten	13.	189	(2.922)
Rentelasten en soortgelijke kosten		(375)	(638)
Totaal financiële baten en lasten		(186)	(3.560)
Resultaat voor belastingen		26.522	20.199
Belastingen	14.	(5.304)	(3.092)
Resultaat na belastingen		21.218	17.107

KASSTROOMOVERZICHT

volgens de indirecte methode, bedragen in euro

	2016	2015
Bedrijfsresultaat	26.708	23.759
Mutatie operationele vorderingen	11.879	58.749
Mutatie operationele schulden	203.021	124.798
	<hr/>	<hr/>
	214.900	183.547
	<hr/>	<hr/>
Kasstroom uit bedrijfsoperaties	241.608	207.306
Rentelasten en soortgelijke kosten	(375)	(638)
Vennootschapsbelasting	(5.304)	(3.092)
	<hr/>	<hr/>
	(5.679)	(3.730)
	<hr/>	<hr/>
Kasstroom uit operationele activiteiten	235.929	203.576
Dividenduitkering	(17.107)	(25.469)
	<hr/>	<hr/>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	(17.107)	(25.469)
	<hr/>	<hr/>
Mutatie geldmiddelen	218.822	178.107
	<hr/>	<hr/>
Stand begin verslagperiode	773.519	595.412
Stand einde verslagperiode	992.341	773.519
	<hr/>	<hr/>
Mutatie geldmiddelen	218.822	178.107
	<hr/>	<hr/>

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. De vennootschap is ingeschreven in het Handelsregister van de Kamers van Koophandel onder nummer 24327420.

De vennootschap 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, van welke groep H.O.M. de Wolf Beheer B.V. aan het hoofd staat. Tot die groep behoren:

- Renpart Group of Companies B.V., statutair gevestigd te Den Haag
- Renpart Vastgoed Management B.V., statutair gevestigd te Den Haag
- Renpart Facilities B.V., statutair gevestigd te Den Haag
- Renpart Vastgoed Beheer B.V., statutair gevestigd te Den Haag
- Renpart Vastgoed Bewaar B.V., statutair gevestigd te Den Haag
- Renpart Retail X Beheer B.V., statutair gevestigd te Den Haag
- Renpart Retail XI Beheer B.V., statutair gevestigd te Den Haag
- Renpart Retail XII Beheer B.V., statutair gevestigd te Den Haag
- Renpart Retail XIII Beheer B.V., statutair gevestigd te Den Haag
- Renpart Retail XIV Beheer B.V., statutair gevestigd te Den Haag
- Renpart Retail XV Beheer B.V., statutair gevestigd te Den Haag
- Renpart Vastgoed XVI Beheer B.V., statutair gevestigd te Den Haag
- Renpart Residential XVII B.V., statutair gevestigd te Den Haag
- Institutional Land Capital B.V., statutair gevestigd te Amsterdam

Consolidatie

De activa, passiva en resultaten van de vennootschap zijn opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening van Renpart Group of Companies B.V. te Den Haag.

Fiscale positie

De vennootschap maakt met enkele groepsmaatschappijen 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. Op grond van het bepaalde in een samenwerkingsovereenkomst fiscale eenheid omzetbelasting van 15 april 2013 werd de omzetbelasting in rekening-courant verrekend met het hoofd van de fiscale eenheid.

De vennootschap maakte met enkele groepsmaatschappijen tot en met 31 december 2013 deel uit van een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting. Op grond van het bepaalde in een samenwerkingsovereenkomst fiscale eenheid vennootschapsbelasting van 15 april 2013 werd de vennootschapsbelasting in rekening-courant verrekend met het hoofd van de fiscale eenheid. Met ingang van 1 januari 2014 werd de fiscale eenheid beëindigd. De vennootschap is tot en met 31 december 2018 hoofdelijk aansprakelijk voor de belastingsschulden van de fiscale eenheid.

Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

Effecten

De effecten worden gewaardeerd tegen kostprijs of lagere marktwaarde. Omdat het aantal transacties in de effecten zeer beperkt is, wordt de intrinsieke waarde van de betreffende beleggingsinstelling gebruikt als referentie van de marktwaarde.

Vorderingen en overlopende activa

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.

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

Vaste activa

Financiële vaste activa

1. Overige effecten	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Stand begin verslagperiode	2.692	5.614
Bijzondere waardevermeerdering c.q. -vermindering van effecten	<u>189</u>	<u>(2.922)</u>
Stand einde verslagperiode	<u>2.881</u>	<u>2.692</u>

De post Overige effecten is ultimo verslagperiode als volgt samengesteld:

	<u>Kostprijs</u>	<u>Marktwaarde</u>	<u>Boekwaarde</u>
Renpart Vastgoed Holding N.V. (3.283 certificaten)	<u>51.854</u>	<u>2.881</u>	<u>2.881</u>

Vlottende activa

Liquide middelen

2. Banktegoeden

Ingevolge de bepalingen van een compte joint en mede-aansprakelijkheidsovereenkomst die deel uitmaakt van een financieringsarrangement met ING Bank N.V., staan de banktegoeden tot een bedrag van € 472.793 niet ter vrije beschikking van de vennootschap.

Passiva

Eigen vermogen

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

	<u>Geplaats</u> <u>aandelen-</u> <u>kapitaal</u>	<u>Agio-</u> <u>reserves</u>	<u>Overige</u> <u>reserves</u>	<u>Niet-</u> <u>verdeelde</u> <u>resultaten</u>	<u>Totaal</u>
Stand begin verslagperiode	18.000	457.000	25.000	17.107	517.107
Resultaatbestemming voorafgaande verslagperiode	0	0	17.107	(17.107)	0
Uitkering aan aandeelhouder	0	0	(17.107)	0	(17.107)
Resultaat na belastingen verslagperiode	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>21.218</u>	<u>21.218</u>
Stand einde verslagperiode	<u>18.000</u>	<u>457.000</u>	<u>25.000</u>	<u>21.218</u>	<u>521.218</u>

3. Geplaatsd 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.

4. Agioreserve	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Stand begin verslagperiode	457.000	457.000
Mutaties	<u>0</u>	<u>0</u>
Stand einde verslagperiode	<u>457.000</u>	<u>457.000</u>

5.	Overige reserves	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	Stand begin verslagperiode	25.000	25.000
	Resultaatbestemming voorafgaande verslagperiode	17.107	25.469
	Uitkering aan aandeelhouder	<u>(17.107)</u>	<u>(25.469)</u>
	Stand einde verslagperiode	<u>25.000</u>	<u>25.000</u>

Door de Algemene Vergadering is op 27 mei 2016 besloten om ten laste van het resultaat over de voorafgaande verslagperiode een uitkering in contanten te doen aan de aandeelhouder ter grootte van € 17.107.

6.	Niet-verdeelde resultaten	<u>31-12-2016</u>	<u>31-12-2015</u>
	Stand einde verslagperiode	<u>21.218</u>	<u>17.107</u>

De Directie stelt de Algemene Vergadering voor het resultaat over de verslagperiode van € 21.218 geheel uit te keren aan de aandeelhouder.

Kortlopende schulden

7. Crediteuren

De samenstelling van de post crediteuren kan als volgt nader worden toegelicht:

	<u>31-12-2016</u>	<u>31-12-2015</u>
Groepsmaatschappijen	295.000	0
Aandeelhouder	5.000	0
Overige verbonden partijen	4.562	1.647
Overige	<u>11.661</u>	<u>7.979</u>
	<u>316.223</u>	<u>9.626</u>

8. Aandeelhouder

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.

9.	Belastingen	<u>31-12-2016</u>	<u>31-12-2015</u>
	Vennootschapsbelasting	<u>494</u>	<u>0</u>

10.	Overige schulden en overlopende passiva	<u>31-12-2016</u>	<u>31-12-2015</u>
	Nog te ontvangen facturen	12.646	88.685
	Overige	34	0
	Voorschot op directievergoeding	<u>0</u>	<u>150.000</u>
		<u>12.680</u>	<u>238.685</u>

Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

Met het oog op alle door haar geabsorbeerde kosten is Renpart Facilities B.V. onder voorwaarden gerechtigd een vergoeding aan de vennootschap in rekening te brengen ter hoogte van het gehele bedrijfsresultaat van de vennootschap voor aftrek van (i) licentievergoedingen en (ii) de onderhavige vergoeding van kosten, en verminderd met een afslag van vijf procent van het na correctie van (i) en (ii) berekende gecorrigeerde bedrijfsresultaat.

In een overeenkomst tussen de vennootschap en Renpart Group of Companies B.V. werden de afspraken schriftelijk vastgelegd volgens welke de vennootschap gerechtigd is gebruik te maken van de "Renpart" woord- en beeldmerken alsmede omtrent de hoogte van de hiervoor te betalen licentievergoedingen.

De vennootschap maakt met enkele groepsmaatschappijen 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 omzetbelasting is in rekening-courant verrekend met het hoofd van de fiscale eenheid.

De vennootschap maakte met enkele groepsmaatschappijen tot en met 31 december 2013 deel uit van een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting. Op grond van het bepaalde in een samenwerkingsovereenkomst fiscale eenheid vennootschapsbelasting van 15 april 2013 werd de vennootschapsbelasting in rekening-courant verrekend met het hoofd van de fiscale eenheid. Met ingang van 1 januari 2014 werd de fiscale eenheid beëindigd. De vennootschap is tot en met 31 december 2018 hoofdelijk aansprakelijk voor de belastingsschulden van de fiscale eenheid.

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. Deze garantie eindigt op 1 april 2017.

TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING

Opbrengsten

11. Netto-omzet	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Bruto-omzet	2.151.372	1.797.174
Kosten van de omzet	<u>1.102</u>	<u>(88.391)</u>
	<u>2.152.474</u>	<u>1.708.783</u>

Kosten

12. Bedrijfskosten	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Kostenvergoeding (na afslag)	(2.019.203)	(1.602.760)
Licentievergoedingen	(79.566)	(60.597)
Kosten voortvloeiend uit toezicht en wetgeving	(19.233)	(8.823)
Kosten voor de wettelijke accountantscontrole	(5.400)	(5.500)
Overige algemene kosten	<u>(2.364)</u>	<u>(7.344)</u>
	<u>(2.125.766)</u>	<u>(1.685.024)</u>

Met het oog op alle door haar geabsorbeerde kosten is Renpart Facilities B.V. onder voorwaarden gerechtigd een vergoeding aan de vennootschap in rekening te brengen ter hoogte van het gehele bedrijfsresultaat van de vennootschap voor aftrek van (i) licentievergoedingen en (ii) de onderhavige vergoeding van kosten, en verminderd met een afslag van vijf procent van het na correctie van (i) en (ii) berekende gecorrigeerde bedrijfsresultaat.

In een overeenkomst tussen de vennootschap en Renpart Group of Companies B.V. werden de afspraken schriftelijk vastgelegd volgens welke de vennootschap gerechtigd is gebruik te maken van de "Renpart" woord- en beeldmerken alsmede omtrent de hoogte van de hiervoor te betalen licentievergoedingen.

Door Deloitte Accountants B.V. worden ten behoeve van de vennootschap geen andere diensten uitgevoerd dan het onderzoek van de jaarrekening.

Financiële baten en lasten

13. Bijzondere waardevermeerdering c.q. -vermindering van effecten	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Renpart Vastgoed Holding N.V.	<u>189</u>	<u>(2.922)</u>
14. Belastingen	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Te betalen vennootschapsbelasting verslagperiode	(5.304)	(4.039)
Te ontvangen vennootschapsbelasting voorafgaande verslagperiode	<u>0</u>	<u>947</u>
	<u>(5.304)</u>	<u>(3.092)</u>

Lopende kosten factor

Het niveau van de totale kosten van de Vennootschap, gerelateerd aan haar gemiddelde intrinsieke waarde, beliep 412% (2015: 343%). 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 zustervenootschap. Tezamen worden de groepsvennootschappen ook wel aangeduid als Renpart Vastgoed.

Renpart Vastgoed heeft over de verslagperiode een totale vergoeding van € 1.037.282 (2015: € 1.043.006) betaald aan zijn personeelsleden, bestaande uit salarissen en managementvergoedingen. Dit bedrag bestaat uit een vaste vergoeding van € 957.287 (2015: € 1.010.320) en een variabele vergoeding van € 79.995 (2015: € 32.686). 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 over de verslagperiode totaal vijftien personeelsleden (12,4 fte) (2015: negentien personeelsleden, (12,6 fte)), waaronder twee directieleden. Van de totale beloning is € 334.640 (2015: € 334.170) bestemd voor de directie. Dit bedrag bestaat uit een vaste vergoeding van € 316.640 (2015: € 325.170) en een variabele vergoeding van € 18.000 (2015: € 9.000). Het andere deel van de totale beloning heeft betrekking op 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, 27 februari 2017

De Directie:

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

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

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 gedelgd 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 tot dividenduitkering

De Directie stelt de Algemene Vergadering voor en verleent goedkeuring een uitkering te doen aan de aandeelhouder van € 21.218. Ter voldoening aan de wettelijke verplichtingen inzake de uitkeringstoets ex art. 2:216 BW heeft de Directie het volgende vastgesteld:

- balanstesten (solvabiliteit):
 - uit de balans per 31 december 2016 blijkt dat de uitkering van zodanige omvang is dat het eigen vermogen niet lager wordt dan de reserves die krachtens de wet of de statuten moeten worden aangehouden (*wettelijke norm*);
 - er is geen sprake van externe financiering waarbij volgens contractuele afspraken een bepaalde minimum solvabiliteit is vereist (*contractuele norm*);
 - op grond van het risicoprofiel van de vennootschap, de branche en de activiteiten die worden uitgevoerd, is de vennootschap naar de mening van de Directie voldoende gekapitaliseerd (*bedrijfseconomische norm*);
 - er is geen sprake van fiscale bepalingen die een minimum eigen vermogen vereisen (*fiscale norm*).
- liquiditeitstest:
 - de vennootschap zal ook na de dividenduitkering aan alle opeisbare verplichtingen kunnen voldoen; er is geen sprake van twijfel over de continuïteit van de vennootschap;
 - de liquiditeitsruimte en de operationele kasstroom zijn positief en bij de realisatie van de liquiditeitsruimte en de operationele kasstroom is geen sprake van verschillen in de tijd tussen ontvangsten en uitgaven die tot (tijdelijke) tekorten aanleiding zullen geven.

Al het bovenstaande in acht nemend, stelt de Directie de Algemene Vergadering voor het resultaat over de verslagperiode van € 21.218 geheel uit te keren aan de aandeelhouder.

Resultaatbestemming voorafgaande verslagperiode

Door de Algemene Vergadering is op 27 mei 2016 besloten om ten laste van het resultaat over de voorafgaande verslagperiode een uitkering in contanten te doen aan de aandeelhouder ter grootte van € 17.107.

Belangen van bestuurders

De bestuurders houden gezamenlijk, indirect, driekwart van het geplaatste aandelenkapitaal van de vennootschap.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan de aandeelhouders van Renpart Vastgoed Management B.V.

VERKLARING OVER DE IN HET JAARVERSLAG OPGENOMEN JAARREKENING 2016

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2016 van Renpart Vastgoed Management B.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 Vastgoed Management B.V. op 31 december 2016 en van het resultaat over 2016 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

De jaarrekening bestaat uit:

1. De balans per 31 december 2016.
2. De winst-en-verliesrekening over 2016.
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 Vastgoed Management B.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.

VERKLARING OVER DE IN HET JAARVERSLAG OPGENOMEN ANDERE INFORMATIE

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarverslag andere informatie, die bestaat uit:

- Het verslag van de directie.
- De overige gegevens.

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:

- Met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat.
- Alle informatie bevat die op grond van Titel 9 Boek 2 BW is vereist.

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 Titel 9 Boek 2 BW en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

De directie is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het verslag van de directie en de overige gegevens, in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

BESCHRIJVING VAN VERANTWOORDELIJKHEDEN MET BETREKKING TOT DE JAARREKENING

Verantwoordelijkheden van de directie voor de jaarrekening

De directie is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW. In dit kader is de directie verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die de directie 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 directie afwegen of de vennootschap in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd verslaggevingsstelsel moet de directie de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij de directie het voornemen heeft om de vennootschap te liquideren of de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is.

De directie moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de vennootschap haar bedrijfsactiviteiten 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 directie en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan.
- Het vaststellen dat de door de directie 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 directie 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, 27 februari 2017

Deloitte Accountants B.V.

Was getekend: drs. J. Holland RA